Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

AVIGNON
Ville d'exception

N° CTR26100001

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 22 juillet 2026,
et spécialement habilitée en vertu de la décision n°26-0061 en date du ,

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

Et

L'association SAINT JEAN-BAPTISTE dont le siège social est situé 57 rue de la Banasterie – 84000 AVIGNON, Enregistrée au Registre National des Associations sous le numéro n° W842002898, et identifiant SIREN 478398951, représentée par Monsieur **Norbert BALDACHINO**, en sa qualité de Président 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,

PRÉAMBULE

Depuis 2002, la Ville d'Avignon met à disposition de l'association Saint Jean-Baptiste la Chapelle des Pénitents Noirs dont elle est propriétaire, issue de la seule confrérie ayant subsisté après la Révolution à Avignon, avec celle des Pénitents Gris. Elle a été classée au titre des monuments historiques en 1906.
La précédente convention (n°CTR2020001082) étant arrivée à son terme, les parties ont convenues de la renouveler dans les mêmes conditions.
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.

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 le Président de l'association, conformément aux statuts de celle-ci, au jour de sa signature.

PROJET

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 1er – Objet de la convention

L'occupant ne pourra occuper ce local que pour assurer l'activité exclusivement prévue, à savoir maintenir et défendre le culte catholique traditionnel.

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 situés au 57 rue de la Banasterie – 84000 AVIGNON, identifié comme Chapelle des Pénitents Noirs, d'une surface de 369 m^2, propriété de la commune d'Avignon (réf cadastrale DK 201) comprenant :

Une anti-chapelle, une église, une sacristie, des rangements, un laboratoire, un hall, une ex-cuisine, une salle de catéchisme, un débarras. (cf. Annexe 1)

Réf. : B04009

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.

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 30 158 € (trente mille cent cinquante-huit 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[1] 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.

5.3 – Charges
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.

Article 6 – Assurances

[1] vie.participative@mairie-avignon.com

PROJET

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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 - Classification de l'établissement

Cet établissement recevant du public du type V de la 5ème catégorie, est assujetti aux dispositions de l'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Article 8 – Sécurité

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

Article 9 - Conditions générales

L'occupant doit entretenir en bon état de propreté l'édifice mis à disposition (et notamment l'entretien des boiseries), 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 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 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

Paraphes

PROJET

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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 10 - Conditions particulières

Compte tenu de l'intérêt culturel que présente cette chapelle, l'occupant s'engage à laisser le libre accès au public chaque fois que la demande sera faite par la Ville d'Avignon, en particulier pour les visites-conférences.
L'occupant s'engage à ouvrir librement au public, sous sa surveillance :

- **Du 1er avril au 30 septembre : le vendredi et le samedi de 14h à 17h**
- **Du 1er octobre au 31 mars : le samedi de 14h à 17h**

Article 11 – Travaux – entretien - réparations

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

La Chapelle des Pénitents Noirs de la Miséricorde étant un édifice classé « Monument Historique », l'occupant s'engage à ne pas procéder à aucune démolition, aucun percement de mur (intérieur ou extérieur) ou de cloison, ni aucun changement de distribution, sans le consentement écrit de la Ville d'Avignon propriétaire.

L'édifice étant conforme aux normes en vigueur, il est interdit de modifier les installations électriques, chauffage et plomberie des locaux.

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.

PROJET

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 12 - 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, 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.

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 13 - 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

Article 14 - 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 15 – 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 SAINT JEAN BAPTISTE 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.

PROJET

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Article 16 - Etat des risques et pollutions[2]

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 17 - 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 18 - 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 19 - 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'Association SAINT JEAN BAPTISTE
Le Président
Norbert BALDACHINO

La Ville d'Avignon,
Pour le Maire, par délégation,
La Directrice Générale Adjointe des Services
Cécile JOUFFRON

[2] *https://www.vaucluse.gouv.fr/ppri-rhone-avignon-le-pontet-sorgues-a12928.html*

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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

PROJET

Paraphes

Accusé de réception en préfecture
084-218400075-20261016-ASS-D377-2026-AI
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

AVIGNON
Ville d'exception

Annexe 1

PROJET