



AVIGNON UNIVERSITE  
« LA VILLA CREATIVE »

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC PORTANT SUR LE SITE PASTEUR,  
CONCLUE ENTRE AVIGNON UNIVERSITE ET LA SOCIETE UNIVERSITAIRE ET DE RECHERCHE  
« SAS VILLA IMMO SUR »

ENTRE

**AVIGNON UNIVERSITE**

Établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel dont le siège social est 74 rue Louis Pasteur - 84029 AVIGNON Cedex 1

Représenté par son Président en exercice, Monsieur Philippe ELLERKAMP, agissant en vertu d'une délibération en date du xxx

ci-après dénommée « Avignon Université »

**d'une part,**

ET

**LA SOCIETE SAS VILLA IMMO SUR**

Société par actions simplifiée au capital de 1 462 000 euros, dont le siège social est 33 rue Louis Pasteur – 84000 AVIGNON

Représenté par sa Présidente, Avignon Université représentée par Monsieur Philippe ELLERKAMP, en vertu des statuts constitutifs

ci-après dénommée « la SAS Villa Immo SUR »

**d'autre part,**

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

## **PREAMBULE**

Avignon Université, établissement public à caractère scientifique, culturel et professionnel, est bénéficiaire d'une convention d'utilisation signée le 8 juin 2020 et de son avenant en date du XXX avec l'administration chargée des domaines (Annexe 1).

Aux termes de cette convention est mis à disposition d'Avignon Université, jusqu'au 31 décembre 2049, un ensemble immobilier appartenant à l'État d'une superficie totale (avec jardins) d'environ 7500 m<sup>2</sup> cadastré section DN numéro 647 dit « site Pasteur » relevant du domaine public.

Dans le cadre du programme d'investissements d'avenir (action « Sociétés universitaires et de recherche »)<sup>1</sup>, Avignon Université a répondu à l'appel à manifestation d'intérêt de la Société universitaire et de Recherche aux fins de créer la SAS Villa Immo SUR.

Au sens de l'article 134 de la loi de finances pour 2017 n° 2016-1917 du 29 décembre 2016, relatif au Programme d'Investissements d'Avenir, la création de Sociétés Universitaires et de Recherches a pour axes d'intervention de

- Valoriser le patrimoine immobilier des établissements
- Développer l'activité de formation continue des universités
- Renforcer les liens des établissements avec leur environnement socio-économique

Dans le cadre d'un Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020 (Etat, Région Sud, Département du Vaucluse, Grand Avignon, Ville d'Avignon), le « site Pasteur » a bénéficié pour sa réhabilitation d'une dotation CPER de 14,9 millions d'euros.

A l'issue de la rénovation du site (réception des travaux annoncée par le Maître d'ouvrage, le rectorat représentant l'Etat, au jour de la publication du présent document, pour 2023), la SAS Villa Immo SUR sera autorisée à l'occuper aux fins d'exploitation économique afin de permettre la valorisation de ce bien immobilier de 7500 m<sup>2</sup>.

### **Article 1<sup>er</sup> - Objet de la convention**

La présente autorisation d'occupation du domaine public est conclue dans le cadre des articles L.2122-1 et suivants et L.2341-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le domaine public concerné se compose de :

- Un bâtiment principal sur 4 niveaux (3.050 m<sup>2</sup>)
- Trois pavillons distincts, dont la superficie individuelle respective est de 300 m<sup>2</sup>, 150 m<sup>2</sup> et 115 m<sup>2</sup>.
- Un jardin d'une superficie de 3000 m<sup>2</sup>

L'ensemble des plans des lieux et bâtiments sont annexés à la présente (Annexe 2).

---

<sup>1</sup> <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000036339931>

## **Article 2 – Durée de la convention**

La présente convention prend effet à compter de la mise à disposition du site Pasteur dont la date de réception des travaux est annoncée par le Maître d'ouvrage pour 2023, à la date de publication du présent document.

Elle est consentie jusqu'au 31 décembre 2049, date à laquelle la convention d'utilisation dont bénéficie Avignon Université prend fin.

Au terme de cette période, la convention prendra fin de plein droit, sauf prorogation de la convention d'utilisation qui serait décidée par l'État.

S'agissant d'une convention portant autorisation d'occupation du domaine public, elle est nécessairement précaire et librement révocable par Avignon Université. En aucun cas la SAS Villa Immo SUR aura un droit à maintien dans les lieux, ni ne pourra se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale, des baux commerciaux ou civils. De la même façon, l'occupation du domaine ne donnera pas lieu à la création d'un fonds de commerce ni ne donnera droit à indemnité d'éviction.

La présente convention est conclue intuitu personae. En conséquence, la SAS Villa Immo SUR s'engage à exploiter les locaux, exception faite des activités de buvette et de restauration qui pourront être confiées par la SAS Villa Immo SUR à un tiers, sous son entière responsabilité.

La SAS Villa Immo SUR ne pourra céder les droits résultant de la présente convention à qui que ce soit.

La SAS Villa Immo SUR pourra conclure des Conventions d'Occupation Temporaire à des structures respectant le cahier des charges de sélection.

## **Article 3 – Etat des lieux**

La SAS Villa Immo SUR connaît parfaitement les lieux pour les avoir visités dans le cadre de la procédure de sélection préalable, et pour avoir eu communication complète de l'ensemble des plans.

La SAS Villa Immo SUR déclare ainsi accepter les lieux en l'état, renonçant à réclamer une réduction de redevance, indemnité, pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque, ou en cas de vices cachés que la seule visite du site aurait raisonnablement permis de déceler.

Lors de la mise à disposition du site Pasteur, un état des lieux contradictoire sera dressé.

A l'expiration de la présente convention, quel qu'en soit le motif, l'occupant doit évacuer le site Pasteur, retirer ses installations et équipements et remettre en état, à ses frais sauf si les travaux ont été préalablement autorisés par Avignon Université. A cette fin, le même état des lieux sera établi cinq (5) mois avant la fin de la présente convention et pourra donner lieu à des réserves émises par Avignon Université. Il donnera lieu à un état des lieux définitif le jour de la libération du site aux fins de constater que toutes les réserves émises ont été levées.

En cas d'impossibilité ou de refus de la SAS Villa Immo de participer à l'établissement d'un des états des lieux prévus ci-dessus, Avignon Université mandatera un huissier de justice aux frais partagés des deux parties aux fins d'établir l'état des lieux.

En cas de défaillance de la part de l'occupant, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet dans le délai d'un (1) mois, Avignon Université se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

#### **Article 4 : Activités autorisées**

En fonction de l'aménagement réalisé des différents bâtiments (Annexe 3), la Société ne pourra affecter les lieux à d'autres activités que celles énumérées ci-dessous :

- Activités de buvette, restauration et animation liées à celles-ci (bâtiment C)
- Activités de location d'espaces (bâtiments A, B et jardin) à destination professionnelle (la location à usage d'habitation est strictement interdite)
- Activité de domiciliation

Toute autre activité pourra, le cas échéant, être mise en place par la SAS Villa Immo SUR, sous réserve de l'accord préalable d'Avignon Université. Pour ce faire, la SAS adressera à AU par LRAR une demande d'autorisation de mise en place d'une activité nouvelle avec tous les renseignements nécessaires pour la bonne information d'AU. A partir du moment où AU s'estimera suffisamment informée, elle en informera la SAS et aura 3 mois pour s'opposer à ladite activité nouvelle. Faute de refus ou de décision expresse, l'activité nouvelle sera considérée comme autorisée.

L'activité de restauration sera de type brasserie, et permettra la fréquentation par une clientèle autre que les sous-occupants. Cela pourrait impliquer que la SAS Villa Immo SUR permette l'accès au site en dehors des heures de bureau.

En sa qualité d'occupant du domaine public, la SAS Villa Immo SUR devra se conformer aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques pour toute sous-occupation envisagée, si ladite sous-occupation tend à l'exploitation économique du domaine public. Il appartiendra notamment à la SAS Villa Immo SUR de rédiger un cahier des charges à destination de tous les candidats à la sous-occupation afin que ceux-ci se conforment aux conditions d'occupation imposées dans le cadre de la sélection préalable qui pourra éventuellement être organisée.

Toute sous-occupation accordée par la SAS Villa Immo SUR devra préciser, en sus des dispositions impératives inhérentes à la domanialité publique (précarité, révocabilité, ...) que l'occupation du domaine ne donne pas lieu à la création d'un fonds de commerce, ni ne donne droit à indemnité d'éviction.

L'obtention des autorisations nécessaires pour l'exploitation du site sera assurée par l'Etat, la mise à disposition des locaux par l'Etat intégrant notamment l'obtention des autorisations préalables au titre des Etablissement recevant du public (ERP – art L.111-8 du code de la construction et de l'habitation). Après la mise à disposition des locaux, la SAS Villa Immo SUR fera son affaire des démarches à accomplir pour obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation des activités réalisées par la SAS, mais également si la SAS envisageait de modifier les autorisations obtenues par l'Etat au titre des ERP. Dans ce cas, elle ne pourra pas rechercher la responsabilité d'Avignon Université en cas de non-obtention ou de retrait de ces nouvelles autorisations administratives. La SAS Villa Immo SUR devra être en mesure de produire avant tout début d'exploitation les documents attestant de l'obtention de l'ensemble de ces nouvelles autorisations.

## **Article 5 – Conditions d'occupation**

Il appartient à la SAS Villa Immo SUR de contracter une assurance responsabilité civile et dommages pendant toute la durée de la convention.

Avignon Université décline toute responsabilité en cas de survenance d'un quelconque incident aux biens ou aux personnes durant l'occupation de la Société. Et la SAS Villa Immo s'engage alors à faire son affaire de tout litige qui pourrait survenir, sans jamais pouvoir se retourner contre Avignon Université (celle-ci étant considérée comme tiers par rapport à la SAS Villa Immo).

Pour l'utilisation du site Pasteur, il est interdit à la SAS Villa Immo SUR d'organiser des manifestations à caractère politique, religieuse, à connotation raciale, sexuelle ou discriminatoire ou, en règle générale, susceptibles de porter atteinte à l'ordre public. Il lui appartiendra de faire respecter ces interdictions par les occupants.

La SAS Villa Immo SUR a l'obligation d'occuper l'ensemble du site Pasteur et de faire en sorte que celui-ci soit intégralement exploitable, notamment en meublant, équipant et aménageant l'ensemble des espaces mis à sa disposition.

Les lieux devront être en parfait état de propreté et d'hygiène afin de ne pas porter préjudice au public fréquentant le site, et la SAS Villa Immo SUR devra réaliser les contrôles périodiques obligatoires et fournir tout document justifiant le déroulement des procédures.

La SAS Villa Immo SUR s'engage à respecter les lois et règlements en vigueur en matière d'accueil et de sécurité, relatifs aux activités objet de la présente convention. Elle reste seule responsable de tout manquement en la matière.

La SAS Villa Immo SUR est autorisée, dans le cadre d'une licence à titre gracieux, à utiliser toute enseigne, nom commercial, marque et/ou nom de domaine qui seront déposées par Avignon Université. La communication faite par la SAS Villa Immo SUR ne pourra pas porter atteinte à l'image et aux actions éventuelles réalisées par Avignon Université.

## **Article 6 – Travaux et entretien**

Tous les ouvrages, équipements et matériels permettant la bonne exécution de ses activités, sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins de la SAS Villa Immo SUR, et à ses frais.

Le gros entretien et les grosses réparations portant sur les biens immobiliers ne sont pas à la charge de la SAS Villa Immo SUR dès lors qu'il s'agit de travaux entrant dans la définition de l'article 606 du Code Civil et qu'ils ne sont pas rendus nécessaires par la faute ou la négligence de la SAS Villa Immo.

La SAS Villa Immo SUR s'oblige au maintien d'un bon aspect extérieur comme du parfait état d'entretien des locaux et ouvrages mis à disposition, de leurs abords et dépendances, quelle que soit l'époque de l'année.

Cette obligation concerne notamment l'entretien des façades et des murs, l'entretien régulier des vitrages et boiseries, la peinture et l'entretien des grillages, murets et jardins. De la même façon, le dégagement des chéneaux et le déneigement des toitures.

## **Article 7 - Redevances**

### **7.1 Redevance fixe**

La mise à disposition du site Pasteur est consentie et acceptée moyennant le paiement par la Société d'une redevance annuelle de 10.000 euros HT euros, qui sera due à partir de la date de mise à disposition des locaux une fois renouvelés.

Le montant de la redevance sera indexé proportionnellement et au prorata du type d'espace (surfaces locatives respectives), à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) pour les espaces de location et à l'indice des loyers commerciaux (ILC) pour l'espace de buvette et de restauration. Ces indices sont établis trimestriellement par l'INSEE et publié au Journal Officiel. L'ajustement de la redevance se fera en vertu de la présente clause tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet de la convention sur la base du dernier indice connu. La redevance devra varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Si, en cours de convention, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice qui s'y substitue par les dispositions réglementaires ou par l'INSEE. À défaut d'indice de remplacement, les parties retiendront d'un commun accord un autre indice en rapport avec l'objet de la convention.

Le paiement de la redevance fera l'objet de deux versements semestriels correspondant chacun à la moitié du montant annuel.

Avignon Université adressera en temps utile à la SAS Villa Immo SUR un titre exécutoire déclenchant l'exigibilité du paiement de chaque semestre. Les sommes dues seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception de l'avis des sommes à payer émis par Avignon Université. Le paiement devra mentionner la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au jour de la facturation.

Le règlement sera effectué par virement bancaire aux coordonnées bancaires fournies par Avignon Université.

En cas de retard de paiement, Avignon Université a droit au versement d'intérêts moratoires. Le taux des intérêts moratoires est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à ses opérations principales de refinancement les plus récentes, en vigueur au premier jour du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de huit points de pourcentage à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier. Il est précisé que le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement.

## **7.2 Redevance variable**

La société devra également s'acquitter annuellement du paiement d'une partie variable de la redevance, calculée à hauteur de 5 % de l'Excédent Brut d'Exploitation calculé avant intégration de la redevance due à l'Université dans le cadre de la convention d'occupation.

Pour permettre le calcul de la redevance, la SAS Villa Immo SUR devra communiquer annuellement et au plus tard le 30 juin de chaque année les documents comptables certifiés et les documents fiscaux se rapportant à son activité exercée dans les locaux mis à disposition.

Le versement annuel sera effectué dans les trente jours suivant la réception d'un avis des sommes à payer émis par Avignon Université.

Si la SAS Villa Immo SUR ne fournit pas les justificatifs dans les délais qui lui sont impartis et sans qu'il présente des éléments pertinents de nature à justifier ce retard après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, Avignon Université se réserve le droit de prononcer la résiliation de la présente convention. Dans tous les cas, ce retard donnera lieu à application des intérêts moratoires dans les conditions énoncées ci-dessus.

La Société devra supporter l'ensemble des charges afférentes à l'occupation et à l'exploitation des locaux, dont la sécurité.

## **Article 8 – Impôts et taxes**

La SAS Villa Immo SUR acquitte directement les impôts de toute nature auxquels elle peut être assujettie du fait de son exploitation et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs.

Elle est assujettie à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et sera également susceptible d'être redevable de la redevance spéciale, selon sa production de déchets et le montant de la taxe.

## **Article 9 – Dénonciation, résiliation et suspension temporaire**

## 9.1 - A l'initiative d'Avignon Université

- Suspension temporaire : La présente convention est suspendue de plein droit par Avignon Université, par lettre recommandée avec accusé de réception, précisant la durée de la suspension, dans les cas suivants :
  - Nécessité de procéder à des travaux rendus obligatoires par la loi ou la réglementation et rendant incompatible l'occupation des lieux
  - Non-respect des obligations imposées dans la présente convention par la SAS Villa Immo SUR

Si la suspension temporaire est justifiée par des causes et événements qui ne relèvent pas de la responsabilité ou de la faute de la SAS Villa Immo SUR, la suspension de la convention emportera suspension du paiement de la redevance jusqu'à la fin effective de la mesure prise pour un temps équivalent à la durée de la suspension.

Si la suspension temporaire est justifiée par le non-respect par la SAS Villa Immo SUR des obligations imposées dans la présente convention, et notamment la détention des autorisations administratives pour l'exercice des activités listées à l'article 4 ou l'accomplissement des mesures relatives à la propreté, l'hygiène et la sécurité, la mesure de suspension ne prendra fin qu'une fois la disparition constatée des causes d'une telle mesure.

La suspension temporaire justifiée par le non-respect par la SAS Villa Immo SUR des obligations imposées dans la présente convention sera décidée par Avignon Université après avoir mis en demeure la SAS Villa Immo SUR de faire cesser sous quinzaine le non-respect constaté (sous trentaine pour les mois de juillet et août). Dans ce délai de quinze (15) jours (trente (30) pour les mois de juillet et août), la SAS Villa Immo SUR aura la possibilité d'apporter à Avignon Université toutes les explications et justifications nécessaires sur le non-respect constaté.

La suspension intervient trois (3) mois après réception de la lettre recommandée par l'occupant.

- Résiliation : La présente convention est résiliée de plein droit par Avignon Université par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les cas suivants :
  - Motif d'intérêt général conformément au régime applicable aux conventions d'occupation du domaine public.
  - Non-respect répété de la présente convention.  
Le caractère « répété » s'entend par le non-respect d'une même obligation à trois reprises, que ce non-respect ait fait l'objet ou pas d'une mesure de suspension temporaire. Chaque non-respect devra être suivi d'une mise en demeure par quelque moyen que ce soit (LRAR, fax, mail avec accusé de réception) avec mention de la possibilité pour la SAS Immo SUR de s'expliquer.

La résiliation intervient trois (3) mois après réception par l'occupant d'une lettre recommandée. Dans ce délai, l'occupant pourra solliciter une réunion avec le représentant

d'Avignon Université aux fins d'apporter toute justification susceptible éventuellement d'éviter la sanction de résiliation.

En cas de force majeure, de manifestations exceptionnelles ou de travaux non programmables, il peut être demandé à l'occupant de libérer la place ponctuellement sans indemnités ni préavis. Durant cette période d'interruption, la redevance sera suspendue.

## **9.2 - A l'initiative de la Société**

La présente convention peut être résiliée sur l'initiative de l'occupant, par lettre recommandée avec accusé de réception précisant la date d'effet de la résiliation, dans les cas suivants :

- Cessation par la SAS Villa Immo SUR de l'exercice de l'activité prévue dans le site Pasteur

La suspension intervient trois (3) mois après réception de la lettre recommandée par l'occupant.

## **9.3 - Effets de la résiliation et de la suspension temporaire**

La suspension à l'initiative d'Avignon Université n'ouvre pas droit au versement d'une indemnité ou à un quelconque dédommagement. En cas de résiliation pour motif d'intérêt général, la société pourra percevoir une indemnisation prévue à l'article R.2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques, en sus du manque à gagner calculé sur la base de la marge bénéficiaire nette des années restant à courir, et tel qu'elle ressort du budget prévisionnel. L'occupant ne peut invoquer aucun droit au maintien dans les lieux.

Les conventions de sous-occupation qui auraient pu être conclues par la SAS Villa Immo SUR seront reprises de plein droit par Avignon Université.

## **Article 10 – Modifications de la convention**

Toute modification de la présente convention ne pourra résulter que d'un avenant.

## **Article 11 – Jugement des contestations**

Les contestations qui s'élèveront entre Avignon Université et la SAS Villa Immo SUR au sujet de la présente convention feront l'objet de tentatives de conciliation. A défaut de conciliation, elles seront soumises au Tribunal Administratif de Nîmes.

## **Article 12 – Annexes à la présente convention**

Annexe 1 – Convention d'utilisation signée le 8 juin 2020 et son avenant en date du XXX

Annexe 2 – Plans des lieux et bâtiments

Annexe 3 – Programmation des bâtiments

Annexe 4 – Autorisation de l'autorité administrative (art. L.2341-2 CGPPP)

Annexe 5 - Statuts SAS SUR et Pacte associés

Annexe 6 - Etudes diverses qui ne lient pas la future exploitation du site :

- "Analyse du potentiel ESS de la Villa Créative" (menée par Les Canaux)
- "Enquête projet villa créative" (mené par les étudiants du Master Culture et Communication d'Avignon Université)
- Etude ETIC sur la gouvernance du projet Villa Créative : « accompagnement à la structuration d'un tiers-lieu »
- cahier des charges

CONFIDENTIEL