AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

PROJET

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DES GITES DE LA COMMUNE DE NERAC

VALANT à compter de 2023

.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

Entre les soussignés :

La Ville de Nérac, représentée par son Maire en exercice, Nicolas LACOMBE, agissant en qualité de propriétaire en vertu de la délibération n°……....., prise par le Conseil Municipal dans sa séance du 2023,

ci-après dénommée “La Ville de Nérac”, 47600 Nérac, ou le propriétaire, d’une part,

Et ……...

ci-après dénommé “l’occupant”, d’autre part,

VISAS DES TEXTES :

Vu l'Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017, relative à la propriété des personnes publiques,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et, notamment, son article R 2241-1
Vu la délibération n°14/2020, prise en séance du Conseil du 28 mai 2020, portant délégation du Conseil au Maire,
Vu la nécessité de trouver un occupant pour assurer la gestion des gîtes communaux, sous forme, par exemple d’une autorisation d'occupation temporaire du domaine privé communal,
Considérant que le souhait de la Commune est de proposer les gîtes communaux décrits article 4 à la location saisonnière, hebdomadaire, mensuelle ou à la nuitée selon les demandes qui seront formulées, aussi bien de façon touristique que pour un hébergement de courte durée,

Vu le projet de répartition des obligations d’entretien respectives, ci-après décrites en annexe III, entre le propriétaire et le futur occupant,

EXPOSE PRÉALABLE :

Le projet de convention envisagé concerne les immeubles délimités selon le plan annexé, faisant partie d'un ensemble dénommé « gîtes communaux », sis sur le terrain cadastré section H, parcelle 340, dont la Ville de Nérac est propriétaire, lieudit « chemin de Nazareth », Commune de Nérac.

Il s'agit aujourd'hui de prévoir la mise en exploitation du site à partir de 2023,

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

Article 1 : Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper à titre précaire et révocable, les emplacements définis à l'article 4 afin de lui permettre d'exploiter, sous le régime de la location meublée saisonnière, les équipements décrits en annexe I.

Article 2 : Domanialité

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine communal.
En conséquence, ni l'occupant ni ses éventuels ayants-droits ne pourront, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale, ni d'aucune autre réglementation quelconque, susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux.
Les législations sur les baux ruraux, les baux à loyers d'immeubles à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne s'appliquent pas davantage.

Article 3 : Droits réels

La présente convention n'est pas constitutive de droits réels au sens de l'article L 2122-6 du C.G.P.P.P.

Article 4 : Mise à disposition

L'occupant est autorisé à occuper les lieux ci-après désignés :

1°) 12 gîtes communaux (34,58 m² habitables plus terrasse de 11,81 m² par unité)

2°) Un local de 22,56 m², à destination de la réception de la clientèle, et de l'accomplissement des formalités liées aux arrivées et départs des clients locataires.

3°) Les extérieurs, en état d'espaces verts, selon plan joint.

4°) Une piscine de 12m x 6m, non couverte, non chauffée, non équipée de dispositif de mise à l'eau pour P.M.R., et sa clôture, équipée d'un portillon de sécurité qui permet d'en réserver l'accès aux seuls occupants des gîtes, sous leur propre responsabilité,

5°) Un auvent, d'une surface de 22,06 m2, à usage d'abri couvert,

6°) Une aire de jeux,

7°) l'espace nécessaire pour installer un terrain de volley, équipements à installer,

L'ensemble étant situé lieudit « chemin de Nazareth » 47600 Nérac, références cadastrales section H parcelle N°340, et repérés, ci-après, sur les plans, en annexe I.

L'occupant est tenu d'informer, à la demande de la Commune, les clients de sa société ou les usagers des gîtes, par voie d'affichage ou autre, de toute information qu'il pourrait être utile de porter à leur connaissance, et ayant une portée d'intérêt général.
Un panneau est prévu à cet effet.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

Article 5 : Destination des lieux mis à disposition

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de location.

Les lieux mis à disposition sont strictement destinés aux activités décrites à l'exposé préalable et à l'article 1, à l'exclusion de tout autre usage.

Article 6 : État des lieux

L'occupant déclare bien connaître les lieux loués, pour les avoir vus et visités.
Il déclare également que le bailleur lui a remis un état des lieux dans les conditions définies ci-après, et dont un exemplaire est joint au présent contrat.
Lors de la mise à disposition issue des présentes, et à la sortie des lieux, un état des lieux contradictoire sera dressé par un représentant de la Ville de Nérac en présence de l'occupant, représentant de ……. et habilité pour ce faire.
En cas de modification matérielle, substantielle ou non, autorisée ou non, la restitution de l'état préalable est requise, sans frais pour la Commune.
A défaut d'établissement de cet état des lieux, il sera fait application de l'article 1731 du Code Civil.
Pour l'état des lieux des meubles meublants, se reporter article 11.
Pour les équipements mis à disposition de façon différée, des états des lieux complémentaires seront réalisés lors de la remise des clefs et annexés à l'état des lieux initial.

Article 7-1 : Travaux et entretien – Dispositions générales

L'occupant s'engage à maintenir les lieux, qu'il s'agisse des bâtiments ou des espaces extérieurs et/ou d'agrément, en bon état d'entretien et de conservation, et s'abstiendra de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition, ou nuire à leur bonne tenue, ainsi qu'à celle des occupants et du voisinage.

Il s'engage à :

- user paisiblement des lieux mis à disposition,
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la mise à disposition, y compris par la faute des tiers qu'il y aurait introduits, quand bien même ceux-ci ne le reconnaîtraient pas ou seraient insolvables,
- prendre à sa charge l'entretien courant des bâtiments mentionnés au contrat, les menues réparations, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles étaient occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
- prendre à sa charge l'entretien des équipements (matériels et mobiliers – électroménager compris – figurant à l'inventaire de chaque gîte.
- accepter que le bailleur effectue les réparations urgentes qui ne peuvent attendre la fin du contrat d'occupation. Si ces réparations duraient plus de 30 jours, la redevance, visée article 13, serait diminuée à proportion du temps et de la surface dont l'occupant aurait perdu la jouissance.

De même, l'occupant devra maintenir les installations en bon état d'entretien, de fonctionnement et de propreté, pendant toute la durée des présentes et de ses éventuelles prolongations, conformément aux règles de l'art et à celles de la profession, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, de manière, notamment, à ce qu'aucun trouble de jouissance ne soit apporté à l'exploitation et au fonctionnement

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

De même, aucun trouble ne doit être causé aux équipements et aux services de la Ville de Nérac, ni aux biens meubles ou immeubles appartenant à des tiers, autres occupants, riverains et/ou usagers compris.

Les parties conviennent, sans qu'il soit utile d'en faire plus ample description, que la distinction entre les réparations locatives et celles de menu entretien, ainsi que les modalités de leur mise en œuvre, seraient déterminées, si tant est qu'elles auraient besoin de l'être, selon les articles 606, 1720 et 1754 du Code Civil.

Article 7-2 : Entretien des espaces extérieurs – se reporter à l'annexe II

Article 7-3 : Entretien et responsabilité de la piscine

Les équipements techniques, les espaces extérieurs et la piscine sont entièrement placés sous la surveillance de l'occupant et fonctionnent sans l'aide du personnel de la Ville de Nérac à l'exception de la haie qui sera entretenue par le personnel communal.

La personne morale ou physique occupante assurera le suivi du traitement et la surveillance de la qualité de l'eau de la piscine. Elle accepte de se soumettre aux conclusions et indications qui découleront des visites de contrôle de la qualité de l'eau diligentées par l'A.R.S., compétente en matière de piscines privées ouvertes au public.

Article 8 : Accès /Signalétique

Le futur occupant est informé que la publicité par enseigne peut être réglementée.
Cependant, afin de faciliter son activité professionnelle, il est autorisé à signaler, de façon discrète et harmonieuse, le cheminement conduisant ses clients depuis les voies principales jusqu'aux gîtes communaux.

Article 9 : Caractère personnel de l'occupation

L'occupant doit disposer personnellement des lieux mis à sa disposition, ou les faire occuper par ses préposés. Il s'interdit donc de concéder ou sous-louer l'exploitation ou la gestion des emplacements mis à sa disposition.

Aucune cession partielle ou totale de la présente convention par l'occupant, sous quelque modalité que ce soit, ne peut non plus être consentie.

L'occupant s'engage à porter à la connaissance de la Ville de Nérac, dans un délai d'une semaine à compter de sa constatation, tout fait, quel qu'il soit, et, notamment, toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public et/ou aux droits de la Ville de Nérac.

Article 10 : Responsabilité – Assurance

L'occupant demeure, entièrement, et seul, responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'installation et de l'exploitation des biens nécessaires à son activité, ou qui seraient causés à ces mêmes biens si leur auteur restait inconnu.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

Par « biens », on entend les gîtes en tant qu'immeubles, leur contenu, quelles que soient leur destination ou utilité, y compris les biens immeubles par destination, les extérieurs et leurs équipements, la piscine et son matériel technique.

L'occupant aura l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant survenir, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, sur son personnel, ses fournisseurs, ses prestataires, ses clients, comme à tous tiers pouvant se trouver dans les lieux, objet des présentes, ainsi qu'à leurs biens.

L'occupant contractera à cette fin, auprès d'une ou plusieurs compagnies, une ou plusieurs polices d'assurance " Dommage aux biens " garantissant, notamment, les risques d'incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, et une assurance « Responsabilité Civile » pour tous les risques professionnels, locatifs, et de voisinage encourus.
Il en fournira les attestations correspondantes à la Commune propriétaire, dans la semaine suivant la notification de la présente convention.

L'occupant fait son affaire des garanties « vol » dont le contenu de ces locaux pourrait faire l'objet ou de tout autre bien meuble lui appartenant, ou encore appartenant à la Commune et mis par elle à sa disposition, pour les besoins de l'exercice de son activité.
Il déclare, notamment, connaître et accepter l'état et la nature des fermetures, portes et volets qui équipent les locaux mis à disposition, celui dévolu à l'accueil inclus.

Article 11 : Meubles meublants – Équipements

L'occupant reconnaît que, pour les besoins de l'exercice de son activité, les gîtes lui ont été remis en état de rénovation, prêt à la location, meublés et équipés selon descriptif joint en annexe, établi contradictoirement, qui sera scrupuleusement identique au descriptif résultant de l'état des lieux de sortie, établi, lui aussi, contradictoirement.

Article 12 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 35 mois soit du 1er/02/2023 au 31/12/2025
Une prolongation, par avenant, pourra être envisagée, dans les limites et conditions permises par les textes en vigueur.
Aucune reconduction tacite ne peut être envisagée.

Article 13 : Redevance

L'occupant s'engage à régler à la Ville de Nérac pour la jouissance des installations, locaux et emplacements une redevance calculée de la façon suivante :

…… € TTC forfaitairement par an,

- Si le chiffre d'affaires enregistré est supérieur à …….. € HT par an, l'occupant s'engage à verser une redevance complémentaire de…….. % du chiffre d'affaires réalisé au-delà de la somme de ……..€ HT (correspondant aux charges fixes annuelles prévues par l'occupant),
- L'échéancier de versement est le suivant :

……€ (TTC) au plus tard le 31 mai, (25%)
……€ (TTC) au plus tard le 30 septembre, (75%)
le solde éventuel (redevance liée au chiffre d'affaire) un mois au plus tard après la date d'anniversaire de la convention.

A la fin de chaque mois, l'occupant s'engage à produire un état des locations effectuées et à la date d'anniversaire de la convention, soit tous les ans, l'ensemble des justificatifs qui permettront d'arrêter le montant de la redevance due compte tenu de ce qui précède.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

L'occupant fournira, à l'appui de ses déclarations la liasse fiscale annuelle correspondante.

Article 14 : Fluides

1°) Électricité :

Chaque logement saisonnier dispose d'un sous compteur. L'occupant prendra à son nom la fourniture d'électricité. A défaut, il en acquittera le remboursement au propriétaire sur simple appel du Trésor, quand bien même celui-ci interviendrait après qu'il aurait quitté les lieux.

2°) Eau :

Les frais afférents aux consommations d'eau seront réglés par l'occupant, et le compteur sera à son nom. Il reconnaît savoir qu'il n'existe qu'un compteur d'eau pour l'ensemble du site, et que la fourniture d'eau est assurée par la Société Véolia.

3°) Téléphonie :

L'occupant fait son affaire des frais attachés à la ou aux ligne(s) téléphonique(s), installation, modification et consommations.

Article 15 : Dénonciation et résiliation

La présente convention pourra être résiliée par la Ville de Nérac, sans préavis ni indemnité, en cas de faute lourde ou grave de l'occupant, ou, encore, pour tout motif d'intérêt général, lié ou non au domaine occupé.

Article 16 : Impôts et frais

L'occupant acquittera tous impôts et taxes mis habituellement à la charge des occupants.
Les impôts fonciers demeurent à la charge du propriétaire.

Article 17 : Élection de domicile

Les parties élisent domicile comme suit :

- La Mairie : au lieu figurant en tête des présentes,
- L'occupant : ……..

Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir.

Article 18 : Règlement des litiges

Toute difficulté, qui pourrait survenir à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention et qui n'aurait pu faire l'objet d'un règlement amiable, sera soumise, à l'exclusion de tout autre, au Tribunal Administratif territorialement compétent (ressort de Bordeaux).

Article 19 : Annexes

Sont annexés à la présente convention les éléments suivants :

Annexe I

- Plan de situation suffisamment détaillé avec mention des lieux mis à disposition.
- Description du site et des emplacements mis à disposition.
- Inventaire des biens meubles et meublants contenus dans les gîtes.

AR Prefecture
047-214701955-20221117-DEL1122022-DE
Reçu le 22/11/2022

- États des lieux.

Annexe II

Partage des tâches d'entretien du site.

Annexe III

- Divers : décision, pouvoirs, agréments, assurances.

Fait à NERAC,
Le : …..
Le Maire,

Pour le preneur,

Nicolas LACOMBE
1er vice-président du
Conseil départemental

XXX XXXXXXXXXX
Lu et approuvé, à :
Le