1 AR Prefecture
047-214701955-20230124-DEL0102023-DE
Reçu le 26/01/2023

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE
CHALET DE LA GARENNE
DE 2023 à 2026

PROPRIÉTAIRE

La Commune de NERAC, représentée par Monsieur Nicolas LACOMBE, Maire de la Commune de NERAC, Conseiller départemental du Lot et Garonne, demeurant à NERAC, et ci-après désigné : "Le propriétaire"

PRENEUR

M. Francis FONTES , déclaré au Registre du Commerce et des Sociétés du Lot et Garonne, sous le N° 432 208 957 RCS Agen

❖ PRESENCES OU REPRESENTATIONS

Le propriétaire met à disposition, à titre onéreux, provisoire et précaire, et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux, auprès du preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers dont la désignation suit, moyennant le prix et sous les charges et conditions énoncées ci-après.

❖ DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Sur la Commune de NERAC (Lot-et-Garonne) :
un immeuble dénommé "**Chalet de la Garenne**" comprenant :

- ***au rez-de-chaussée : un office équipé de 4 tables inox, un meuble de rangement et un bac à plonge plus une salle.***
- ***à l'étage, 2 chambres, un dégagement et une salle de bains,***
- ***à l'extérieur : un terrain d'une surface d'environ 578 m2***
- ***un kiosque à musique en bois, couvert,***
- ***le local situé à côté des sanitaires extérieurs***

A la demande des parties, il ne sera pas fait plus ample désignation des locaux, qui sont mis à disposition VIDES, si l'on excepte les équipements de la cuisine, comme dit ci-dessus, ainsi qu'un parasol-banne extérieur installé pour la saison, puis remisé en hiver.
Le tout étant propriété de la Commune.

Le Preneur déclare les connaître parfaitement, pour les avoir vus et visités en vue de la présente convention.
Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties, le jour de la prise de possession des locaux loués, ainsi que celui du départ.

Le propriétaire déclare que les locaux sont situés sur un site protégé et classé, et que le Preneur doit adapter l'usage des lieux qui lui est consenti à cette qualité.

Il est expressément précisé que si l'étage est compris dans le périmètre des biens mis à disposition, en vue d'être affecté à l'exercice de l'activité prévue, **il est interdit d'y accueillir du public ou la clientèle de l'établissement**.
Ces locaux ne peuvent pas davantage être loués ou sous loués, même à titre saisonnier.

AR Prefecture
047-214701955-20230124-DEL0102023-DE
Reçu le 26/01/2023

Ils peuvent, en revanche, être occupés à titre d'habitation par le gestionnaire ou ses préposés.

❖ DESTINATION DES BIENS LOUES

Les biens, objet du bail devront être affectés exclusivement à l'*exploitation d'un "restaurant- buvette-glacier."*
Il demeure formellement convenu que les biens loués forment un tout et que la location doit être considérée comme indivisible et à titre provisoire et précaire pour la totalité.

❖ DUREE DE LA CONVENTION- DUREE MINIMALE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 3 ANS commençant à courir début 2023 et se terminant le 31 décembre 2025.

Le Preneur s'engage à ouvrir six jours sur sept, du déjeuner au dîner pendant la durée minimale prévue, soit du 15 juin au 15 septembre de chaque année.

Une fermeture le lundi est tolérée.

La présente convention étant consentie à titre provisoire et précaire, le Preneur s'engage à quitter les lieux à son expiration, ou à celle de toute(s) prolongation(s) par avenant librement consenti et accepté, sans chercher à s'y maintenir pour quelque motif que ce soit.
S'il décidait de se maintenir dans les lieux, il serait alors considéré comme occupant sans titre ni droit, et son expulsion aurait lieu sur simple ordonnance de référé exécutoire par provision, malgré toutes oppositions ou appels.
Le présent contrat ne confère aucun droit de préférence pour la gérance des saisons postérieures à 2026.

❖ DUREE DE LA CONVENTION- DUREE SUPPLEMENTAIRE EVENTUELLE

En outre, si les conditions climatiques s'y prêtent le Preneur propose d'ouvrir à partir du 15 avril, ainsi qu'en fin de saison, toujours si les conditions climatiques s'y prêtent, jusqu'au 30 septembre.
Le Preneur avertira préalablement la Commune de son intention d'étendre la période d'ouverture.

❖ PRIX

La présente convention est consentie et acceptée moyennant un prix mensuel TTC de 345,00 € pour la période allant du 1er mars au 31 octobre de chaque année, représentant la période d'ouverture à laquelle s'engage le Preneur.

Cette somme sera appelée soit par moitié en 2 fois, en juillet, et le solde en octobre.
Si le Preneur le préfère, elle pourra aussi être appelée mensuellement, sur simple lettre.

❖ CHARGES – FLUIDES-

Les charges relatives aux fluides : chauffage, électricité, téléphone et eau seront également à la charge du Preneur sur la foi des consommations relevées aux divers compteurs, et rapportées à la prise d'effet de la convention.
Leur facturation sera effectuée aux échéances habituelles des distributeurs d'énergie ou d'eau.
Les charges d'abonnement des compteurs aux services de l'électricité et d'eau, seront établis au nom du Preneur, et seront à sa charge du Preneur.
Si celles-ci venaient à être facturées au nom du Propriétaire, elles seraient refacturées à celui-ci au prorata de la durée de l'occupation, en même temps que les consommations.

AR Prefecture
047-214701955-20230124-DEL0102023-DE
Reçu le 26/01/2023

Il est entendu que, même pendant la période de fermeture à la clientèle, le Preneur sera redevable de ces consommations, qui demeurent dues pendant toute la durée de la convention.

❖ INDEXATION- ACTUALISATION DU PRIX

Les parties conviennent que le montant dû sera indexé sur l'indice INSEE de référence des l**oyers**, selon une périodicité annuelle. L'indice de base du prix du en 2023 est celui du troisième trimestre 2022, soit 136.27

L'indice de référence sera le troisième trimestre de chaque année, précédant la date de variation, fixée au 1er janvier, et donc, pour la première fois, au 1er janvier 2024.
Au cas où, pour un motif quelconque, le nouveau prix ne pourrait être fixé à l'échéance prévue, le terme correspondant à cette échéance serait acquitté sur la base du terme précédent, le réajustement étant effectué avec effet rétroactif dès la fixation du nouveau prix.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié, les calculs seraient établis en se référant à l'indice destiné à le remplacer. A défaut, un nouvel indice serait choisi d'un commun accord entre les parties.

❖ ENTRETIEN

1°) Hotte aspirante

Le nettoyage de la hotte aspirante devra être assuré par une société agréée selon le rythme convenant à l'usage qui en sera fait, ainsi que lors de la clôture de l'activité, avant le 31 décembre 2026.
Copie du compte rendu ou du document attestant du service effectué sera communiquée à la Commune.

Le Preneur est tenu d'établir un livret d'entretien relatif à la hotte aspirante et aux appareils de cuisson, ainsi que de tout autre équipement électrique, présent dans les locaux, ou à venir, conformément à la réglementation propre à chaque équipement.
En étant l'unique utilisateur, le petit entretien, le nettoyage, le remplacement des pièces d'équipement du à l'usure lui incombent également.

2°) Locaux

Les frais d'entretien des locaux restent à la charge du Preneur.
Les extérieurs, kiosque compris, doivent être tenus en état raisonnablement correct, eu égard à la qualité du site classé, et à la fréquentation touristique.
Les consommables, (produits d'entretien, papiers jetables...) et matériels utiles à cet entretien sont également à sa charge.

3°) Toilettes publiques

L'entretien des toilettes publiques extérieures au bâtiment incombe partiellement au Preneur comme suit :

- Chaque week-end du vendredi soir 17h00 au dimanche soir inclus, pendant la période d'exploitation du Chalet, *lato sensu*, c'est à dire y compris pendant les extensions d'exploitation précédant ou suivant la période d'occupation, (1er mars au 30 octobre)

- Ainsi que 2 fois par semaine, selon une périodicité à convenir avec les services communaux chargés de l'entretien, ou les préposés de ceux-ci.

AR Prefecture
047-214701955-20230124-DEL0102023-DE
Reçu le 26/01/2023

Les jours choisis à la signature de la présente sont :...../.....

Les produits et matériels d'entretien, hors papier toilette et essuie mains, dédiés à cet entretien partiel incombent au Preneur.
La Commune ou le prestataire assurant l'entretien les autres jours se charge de leur fourniture complémentaire.

□ CONDITIONS PARTICULIERES □

La présente convention est consentie et acceptée sous les conditions particulières suivantes que le Preneur s'oblige à respecter :

1. *le Preneur devra se conformer aux exigences du site classé en respectant l'environnement (déchets, huiles usagées de friture par exemple) et garantir la propreté des lieux.*
2. *Il pourra utiliser le bâtiment dénommé "kiosque à musique " lorsque le Bailleur n'en aura pas l'usage, ce dernier prenant soin de l'en informer au moins 3 semaines à l'avance.*
3. *Il sera chargé des réservations du kiosque pendant le contrat selon dispositions fixées avec la Commune.*
4. *Le Preneur ne pourra apposer, et uniquement aux lieux indiqués par le Bailleur, que du mobilier validé par ce dernier et compatible avec sa qualification. Tout dispositif démontable destiné à l'accueil du public est interdit sans un accord du Bailleur*
5. *La circulation automobile étant d'une manière générale interdite dans le parc de la Garenne, il ne pourra utiliser l'allée allant du chalet à la route de Nazareth pour le transport de ses livraisons que de façon très limitée, en garantissant la fermeture immédiate du passage dans chaque sens.*
   Aucun véhicule ne devra rester stationner sur les lieux.

❖ MODALITES DE JOUISSANCE

Le Preneur jouira des lieux loués "en bon père de famille", suivant leur destination. Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui pourrait, soit nuire aux locaux, soit les détériorer. Il devra signaler immédiatement au Propriétaire toute atteinte qui pourrait être portée aux biens mis à disposition et toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux visés ou leurs dépendances.

Il ne peut ni céder ni sous louer les droits issus des présentes.

❖ GARNISSEMENT ET ASSURANCES

Le Preneur garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis, pendant toute la durée de la convention, de matériel et de marchandises, en quantité et en valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des charges et conditions des présentes.
Il assurera, et tiendra assurés constamment, pendant toute leur durée, contre les risques d'incendie, les objets mobiliers, meubles, matériels et marchandises garnissant les biens visés, ainsi que les risques de son activité. Il contractera aussi toutes assurances de responsabilité civile et professionnelle utiles, ainsi que, le cas échéant, contre les bris de glace.
Il en paiera les primes et en justifiera au propriétaire, à première réquisition.
A défaut de garantie insuffisante révélée en cas de sinistre, il déclare être son propre assureur pour la part qui resterait à couvrir.
De même, le propriétaire, si bon le semble au Preneur, justifiera de sa garantie des lieux loués en qualité de propriétaire disposant.

❖ VOLS ET AUTRES FAITS DELICTUEUX

En aucun cas le Propriétaire ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux et ayant atteint les biens du Preneur, pour lesquels il est libre de contracter une garantie suffisante.

AR Prefecture
047-214701955-20230124-DEL0102023-DE
Reçu le 26/01/2023

Il est rappelé ici que les locaux sont mis à disposition VIDES sauf article « DESIGNATION ».

❖ IMPOTS ET CHARGES

Le Preneur acquittera exactement tous les impôts, contributions et redevances lui incombant, comme aussi les charges sociales qui seront dues, et il en justifiera au propriétaire à première réquisition.
Il paiera ses consommations d'eau, d'électricité, et autres comme dit page 2.

❖ CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de défaut de paiement d'un seul terme de la redevance, à son échéance, ou en cas d'inexécution, même partielle, d'une seule des charges et conditions stipulées aux présentes, celles-ci seraient résiliées de plein de droit et sans aucune formalité judiciaire, à la diligence du propriétaire, un mois après un commandement de payer ou sommation d'avoir à exécuter, signifié par simple lettre, remise en mains propres, contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré infructueux pendant ce délai.

❖ SOLIDARITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les ayants droit et ayants cause du preneur.

❖ DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure respective.

DONT ACTE rédigé sur 6 pages, compris un état des lieux, le janvier 2023

Le Preneur

La Ville de Nérac
LE MAIRE
Nicolas LACOMBE
1er vice-président du
Conseil départemental

ETAT DES LIEUX CONTRADICTOIRE DRESSE LE
ENTREE AU CHALET DE LA GARENNE AU ….....2023

AR Prefecture
047-214701955-20230124-DEL0102023-DE
Reçu le 26/01/2023

Convention d'occupation du 1er mars 2023 au 30 OCTOBRE 2026, par M. Francis FONTES, ……

Appelés à dresser ce jour, un procès-verbal d'état des lieux pour la prise de possession du Chalet de la Garenne par M. Francis FONTES, et en sa présence, nous avons constaté :

REZ DE CHAUSSEE

- Salle à manger :
- Sanitaires :
- Sas:
- Cuisine: Mise à disposition d'une plonge ainsi que de 4 tables inox et d'un meuble haut en inox.

EXTERIEUR :

- Extérieur : Pose d'un parasol avec enrouleur (6,00 x 4,00)
- Sur porte d'entrée :

ETAGE :

- Chambre 1 :
- Chambre 2 :
- Dégagement :
- Salle de bains:

COMMENTAIRES État général de l'ensemble :
-
-
-

Les clés remises à l'intéressé le

RELEVE DES INDEX DE CONSOMMATIONS COURANTES au

EDF :
EAU :
GAZ: (sans objet, consommations à gérer par l'occupant)

à NERAC, le :

LE SERVICE LE PRENEUR

Un exemplaire remis à l'intéressé le :