AR Prefecture
047-214701955-20240926-DEL1232024-DE
Reçu le 01/10/2024

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE ET REVOCABLE DE LA GARE COMMUNE DE NERAC

AR Prefecture
047-214701955-20240926-DEL1232024-DE
Reçu le 01/10/2024

Entre les soussignés :

La Ville de Nérac, représentée par son Maire en exercice, Nicolas LACOMBE, agissant en qualité de propriétaire en vertu des délibérations n°14/2020, prise par le Conseil Municipal dans sa séance du 28 mai 2020,

ci-après dénommée "La Ville de Nérac", 47600 Nérac, ou le propriétaire, d'une part,

Et l'Association "Chemin de Fer Touristique du Pays de l'Albret (C.F.T.P.A.)"

dont le siège social est avenue de la gare, 47600 Nérac, représentée par Monsieur Xavier PASSINI, son principal gérant, ayant qualité d'occupant temporaire,

ci-après dénommée "l'occupant", d'autre part,

VISAS DES TEXTES :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et son article R 2241-1,
Vu la délibération n° 27/2020, prise en séance du Conseil du 16 mars 2023, autorisant M. le Maire à contractualiser avec l'Association « C.F.T.P.A » en vue de lui permettre l'occupation du domaine communal,
Vu la délibération n°030/2023, prise par le Conseil Municipal en séance du 16/03/2023,
Vu la délibération n° … /2024 prise par le Conseil Municipal en séance du 26/09/2024
Vu la délibération n° …/2024 prise par le Conseil Municipal en séance du 26/09/2024,
Vu la demande de l'association, en date du 11 juin 2024, émanant du futur occupant, visant à obtenir une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine communal, afin d'organiser sereinement son déménagement, suite à la fin de l'activité de l'exploitation, et ce pendant *« tout le temps nécessaire* »

LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des occupations temporaires du domaine communal, à occuper à titre précaire et révocable, les bâtiments de la gare de Nérac afin de lui permettre d'organiser son déménagement.

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 Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

AR Prefecture
047-214701955-20240926-DEL1232024-DE
Reçu le 01/10/2024

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 mois. Sa prise d'effet est fixée au 1er octobre 2024, et s'achèvera le 31 décembre 2024, quelle que soit la date de sa signature. Aucune reconduction ne pourra être envisagée.

Article 5 : Mise à disposition

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

1°) un garage, situé sur les voies, d'une surface de 270 m²,
2°) un local d'accueil des passagers, anciennement à usage de « *toilettes de la gare* », d'une surface de 60 m²,
3°) un bâtiment ayant abrité l'ancienne gare S.N.C.F, d'une surface de 546 m², pour y abriter son matériel.
4°) une aire de pique-nique.

L'ensemble étant situé lieudit "*La gare*" avenue du 19 mars 47600 Nérac, références cadastrales section AH parcelles n°914 et 915, et repéré, ci-après, sur les plans, en annexe I. La Commune met les lieux à disposition en l'état, et n'entend pas s'engager à des travaux de nature locative par la présente convention.

Article 6 : Destination des lieux mis à disposition

L'occupant ne pourra affecter les lieux à une destination autre que celle strictement décrite à l'exposé préalable aux présentes, à l'exclusion de toute autre. Aucune activité commerciale n'y est envisageable.

Article 7 : État des lieux

RAPPEL DES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ETAT DES LIEUX PORTEES A LA CONVENTION INITIALE ET REITEREES A CHAQUE RENOUVELLEMENT, Y COMPRIS EN MARS 2023 :

L'occupant déclare à l'entrée dans les lieux, en 2014, bien connaître les lieux loués, pour les avoir vus et visités, que cet état convenait à l'usage qu'il comptait en faire, et qu'il n'élèverait pas de réclamation à ce sujet.
En outre, l'ancien local dit "*toilettes de la gare*" ne ferait l'objet d'aucune réhabilitation, et serait utilisé en l'état, ou ne le serait pas.
L'occupant ferait son affaire des éventuels travaux qu'il serait nécessaire d'y réaliser pour y exercer ses activités.
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 initiale, 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 l'Association "Chemin de Fer Touristique du Pays de l'Albret". En cas de modification matérielle, substantielle ou non, autorisée ou non, la restitution de l'état préalable sera 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.

Les obligations visées *supra* s'appliqueront, le cas échéant, à la personne physique ou morale qui serait substituée dans les droits et obligations de l'association occupante.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent pour la mise en œuvre de la résiliation anticipée de la convention qui s'est achevée le 30 septembre 2024.

AR Prefecture
047-214701955-20240926-DEL1232024-DE
Reçu le 01/10/2024

Elles ne font pas obstacle à un nouvel état des lieux à l'achèvement de la présente convention, après le 31 décembre 2024.

DISPOSITIONS PORTANT SUR L'ETAT DES LIEUX A L'ISSUE DE LA PRESENTE CONVENTION :

Un état des lieux contradictoire sera également dressé par un représentant de la Ville de Nérac, en présence de l'occupant, représentant de l'Association "Chemin de Fer Touristique du Pays de l'Albret".

Article 8 : Usage et entretien

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

Il s'engage à :

- User paisiblement des biens et lieux mis à disposition,
- Répondre des dégradations et pertes survenues à ces mêmes biens ou lieux pendant la présente mise à disposition gracieuse, y compris par la faute des tiers qu'il y aurait introduit, quand bien même ceux-ci ne le reconnaîtraient pas, ou ne seraient pas solvables,
- Ne pas nuire au bon état des bâtiments et des équipements mentionnés au contrat, et prendre à sa charge l'ensemble des réparations locatives, dont il reste garant en dépit de la faible durée des présentes, sauf si elles étaient occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Enfin, aucun trouble ne doit être causé aux équipements et aux services de la Ville de Nérac ni aux biens meubles ou immeubles appartenant à celle-ci ou à d'autres occupants, riverains, et/ou usagers compris.

Du fait de la précarité de l'occupation consentie, 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 9 : Caractère personnel de l'occupation

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

Article 10 : Responsabilité – Assurances

L'occupant demeure, entièrement, et seul, responsable des dommages matériels directs qui pourraient résulter de l'occupation des lieux, immeubles ou non, objets des présentes, ou qui seraient causés à ces mêmes biens si leur auteur restait inconnu.

Par "biens", on entend les immeubles, leur contenu, quelle que soit leur destination ou utilité, y compris les biens immeubles par destination, les extérieurs et leurs équipements, les voies et les éventuels matériels techniques.

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.

AR Prefecture
047-214701955-20240926-DEL1232024-DE
Reçu le 01/10/2024

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 raisons exposées en préambule.
Il déclare, notamment, connaître et accepter l'état et la nature des fermetures, portes et volets qui équipent les locaux mis à disposition.

Article 11 : Meubles meublants

Sans objet.

Article 12 : Redevance

L'occupation est consentie à titre gracieux.

Article 13 : Fluides – Electricité – Eau – Téléphonie- Réseau internet

L'occupant prendra à son nom les abonnements et la fourniture des fluides rappelés ci-dessus ou de tous autres qui viendraient à être souscrits par lui. 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.

Article 14 : 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 15 : 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 16 : Élection de domicile

Les parties élisent domicile comme suit :

- La Commune : au lieu figurant en tête des présentes,
- L'occupant : avenue de la gare, 47600 Nérac,

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

Article 17 : Règlement des litiges

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

AR Prefecture
047-214701955-20240926-DEL1232024-DE
Reçu le 01/10/2024

Article 18 : **Annexes**

Seront annexés à la présente convention les éléments suivants :

- 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 s'il y a lieu
- États des lieux.
- Divers : décision, pouvoirs, agréments, assurances.

Fait à NERAC, le :…..
Le Maire,
Nicolas LACOMBE

Pour l'occupant, Xavier PASSINI,
Président de l'Association
"Chemin de Fer Touristique du Pays de l'Albret"