**CONVENTION OCCUPATION PRECAIRE**

**DOMAINE PRIVE COMMUNE DE GANNAT**

**Entre les soussignés :**

La Communauté de Communes de GANNAT, dont le siège social est situé Place Hennequin 03800 GANNAT, représentée par Madame Véronique POUZADOUX, Maire, autorisé par
délibération du Conseil municipal n°………………..l en date du ……………….

Ci-après dénommée « le propriétaire » ou « la Commune »

**D'une part,**

**Et** …………………………….., dont le siège social est situé …………………………………….., représentée par ………………………………………………………...

Ci-après dénommée « l'occupant »

**D’autre part,**

**Préambule :**

La Commune de GANNAT est propriétaire d'une parcelle cadastrée section …………………sise………………………… d’une superficie de …………………………………………….

La destination de cette parcelle est dédiée à l’exploitation d’un camping. La municipalité en place a décidé de ne plus gérer en régie le SPIC « Camping ». Dans le souci de ne pas voir un ensemble immobilier se dégrader et se dévaloriser, la Commune envisage de conclure une convention d’occupation précaire sur ladite parcelle.

Ceci étant exposé, la Commune de GANNAT accorde sous les conditions suivantes, une convention d'occupation précaire et révocable des lieux à l'occupant.

**En conséquence, il a été convenu et arrêté ce qui suit :**

**ARTICLE 1 OBJET DE LA PRESENTE 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 privé, à occuper à titre précaire et révocable la parcelle n° …….sise…………………………….

La présente convention n’est régie, dans aucune de ses dispositions, par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer de l’occupant un droit au maintien dans des lieux ou au renouvellement de son titre d’occupation. Elle n’est pas constitutive de droits réels.

**ARTICLE 2 DESTINATION DES LIEUX**

Les lieux mis à disposition de l'occupant sont exclusivement destinés à une activité de camping.

L'occupant ne peut sous aucun prétexte attribuer une autre destination aux lieux mis à disposition.

La Commune pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux. Pendant toute la durée de la convention, l’occupant s’engage à respecter l’affectation donnée aux lieux qu’il est autorisé à occuper.

**ARTICLE 3 DUREE**

La présente convention est consentie à compter de la signature de la convention et jusqu’au……………………………, soit la durée du mandat en cours majoré de trois ans (soit du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2029).

Une reconduction expresse sera éventuellement envisagée, sous réserve de la volonté de la prochaine équipe municipale.

**ARTICLE 4 CHARGES ET CONDITIONS**

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes que l'occupant s'oblige à respecter, à savoir :

1. Etat des lieux : il prendra les lieux présentement loués dans leur état actuel, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre le propriétaire pour quelque cause que ce soit.

L'occupant déclare connaître parfaitement les lieux pour les avoir visités préalablement à la signature de la présente convention. Un état des lieux contradictoire établi par la Commune et réalisé en présence des deux parties le ……………………. est annexé à la présente convention. Un état
des lieux sera également dressé dans les mêmes conditions lors de l'évacuation des lieux pour quelque cause que ce soit.

La comparaison de ces états des lieux servira de base pour déterminer, le cas échéant, les travaux de remise en état ou pour fixer les indemnités correspondantes aux travaux de ladite remise en état.

1. Entretien — Réparation : L’occupant maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien, de nettoyage et de propreté, pendant toute la durée de la convention et effectuera à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de son aménagement au fur et à mesure que cela se révèlera nécessaire.

Si des travaux interdisaient en tout ou partie l'utilisation ou l'occupation des lieux, l'occupant ne pourrait réclamer aucune indemnisation à la Commune, ni demander la mise à disposition d'autres lieux.

1. Aménagements : tous aménagements, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par l'occupant, même avec l'autorisation de la Commune, resteront en fin de convention (par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire) la propriété de cette dernière, sans indemnité. Le propriétaire pourra solliciter auprès de l'occupant la remise à l'état initial du terrain sans que ce dernier ne puisse prétendre à aucune indemnité ni à aucun dédommagement.

Les travaux d'aménagement destinés au fonctionnement de l'activité seront à la charge exclusive de l'occupant (y compris la clôture si celle-ci s'avère nécessaire).

1. Jouissance des lieux et restriction de jouissance : l'occupant devra jouir des lieux sans rien faire qui puisse nuire à la tranquillité du voisinage et à la bonne tenue des lieux. Il s'engage à respecter en toutes circonstances, les lois et règlements en vigueur se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité exercée.

L'occupant devra assurer l'entretien paysager des lieux qui lui sont loués.

L'autorisation d'occupation temporaire ne confère à l'occupant qui le reconnaît
expressément aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages
reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel, artisanal ou agricole.

L'occupant s'engage à prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer la sécurité et l'intégrité des lieux loués sous peine de résiliation de la présente convention.

L'occupant est autorisé à utiliser, sur ces lieux, les matériels installés (voir état des lieux) et d'une manière générale, tous les aménagements nécessaires à son activité de gestion et d'exploitation commerciale, de promotion et de commercialisation d’un camping.

L’occupant est aussi autorisé à installer et à utiliser ses propres équipements de gestion. Ces nouveaux matériels, ainsi que les travaux d’adaptation pour recevoir ces nouveaux équipements, seront financés par l’occupant.

1. Assurances

L'occupant devra se faire assurer convenablement pour la responsabilité civile par une
compagnie notoirement solvable et tenir constamment assurés pendant le cours de la
convention les lieux loués. La police d'assurance comportera une clause de renonciation à tout recours à l'égard du propriétaire et ce, pour quelque motif que ce soit et devra être communiquée à la Commune.

L'occupant devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances, et en informer en même temps le propriétaire, tout sinistre ou dégradation se produisant sur les lieux. Il ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire, en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime sur les lieux, et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.

L'occupant adressera au propriétaire copie de l'attestation d'assurances ci-dessus citées et souscrite à l'entrée sur les lieux.

A défaut de recevoir de l'occupant le document ci-dessus énuméré, le propriétaire pourra être amené à résilier la présente convention.

Le propriétaire pourra en outre, à toute époque, exiger de l'occupant la justification du
paiement régulier de la prime d'assurance. Toutefois, cette communication n'engagera en rien sa responsabilité pour les cas où, à l'occasion d'un sinistre, l'étendue des garanties ou le montant de l'assurance s'avèreraient insuffisants.

1. Visite des lieux : L'occupant devra laisser le propriétaire, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer sur les lieux loués pour constater leur état, quand le propriétaire le jugera nécessaire.
2. Aucun fait de tolérance de la part du propriétaire, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur de l'occupant ni entrainer aucune dérogation aux obligations qui incombent à l'occupant en vertu de la présente convention, de la loi ou des usagers, à moins du consentement exprès et par écrit de la Commune.

**ARTICLE 5 REDEVANCE D’OCCUPATION, IMPOTS, TAXES**

La présente mise à disposition est consentie moyennant une redevance annuelle de 25.000 € HT (taux de TVA en vigueur). *Conformément à la procédure en vigueur, la Commune sollicite l’Avis des Domaines. Ces conditions financières pourront également être discutées avec les candidats et seront délibérées dans le même temps que le choix du candidat (fin d’année 2022 ou début d’année 2023).*

La redevance ci-dessus fixée sera révisée à chaque date anniversaire selon l’indice de révision du coût de la consommation connu au moment de la révision et publié par l’INSEE.

Si pour un motif quelconque, la redevance en question n’était pas définitivement fixée lors de l’échéance du terme qui suivra la demande de révision, l’Occupant ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

La redevance est payable chaque année à terme à échoir le ………………………., et pour la première fois le …………………… de l’année de prise d’effet de la présente convention / OU à terme échu le…………………. et pour la première fois le …………………… de l’année de prise d’effet de la présente convention.

L’Occupant devra également supporter les impôts et taxes afférents à la parcelle objet de la présente convention (Liste des taxes et impôts……………………………)

**ARTICLE 6 EXONERATION DE RESPONSABILITE**

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir de son activité. Il est seul responsable, aussi bien à l'égard du propriétaire que des tiers, de tous accidents, dégâts ou dommages de quelque nature que ce soit causés par son activité et son occupation des lieux.

Il appartiendra à l'occupant de conclure les assurances qui couvriront les différents risques et qui correspondront aux risques normaux de ce type d'activité.

**ARTICLE 7 RESILIATION DE LA CONVENTION**

7.1 Résiliation de plein droit

La présente convention sera résiliée de plein droit en cas de disparition de l'occupant ou de
disparition de l'objet de la présente convention, ou en cas d'inexécution d'une des conditions de la présente convention (un mois après un commandement de payer demeuré infructueux) ou une mise en demeure d'avoir (à régler) ou à se conformer aux dispositions des présentes, restée sans effet.

Cette mise en demeure (ou commandement de payer) aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception.

La résiliation aura son plein effet au gré du propriétaire, soit rétroactivement à compter de la date du fait motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai impartir pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

L'occupant ne se verra attribuer aucun dédommagement.

7.2 Retrait anticipé du titre

- Par l'occupant, à tout moment, sous réserve de prévenir la Commune six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ;

- Par la Commune, sous réserve de prévenir l'occupant trois mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception et pour les raisons suivantes :

* Pour un motif d'intérêt général ;
* Pour tous motifs tirés de la bonne administration des dépendances du domaine privé de la Commune et, le cas échéant, pour satisfaire les nécessités du fonctionnement de ses services et assurer le bon fonctionnement des services publics dont elle a la charge ;
* En cas de force majeure.

La résiliation anticipée par la Commune pour les motifs indiqués ci-dessus n'ouvrira pas droit à indemnisation.

Dispositions communes aux différentes résiliations : Dans tous les cas, l'occupant ne pourra prétendre à l'attribution d'un autre terrain.

**ARTICLE 8 REPRISE DES LIEUX A LA FIN DE L'AUTORISATION**

A l'issue du titre d'occupation, soit à la date d'expiration de la convention, soit à l'expiration du délai imparti en cas de résiliation, l'occupant est tenu :

* D'évacuer tout encombrant, matériel, déchets et autres présents sur le site résultant de l'activité de l'occupant ;
* De remettre au propriétaire le bien qu'il a occupé dans l'état initial.

Le propriétaire pourra librement décider de conserver ou non les aménagements effectués par l'occupant. Si le propriétaire souhaite une remise en état des biens, l'occupant devra, à ses frais, risques et périls, procéder à toute démolition, totale ou partielle, desdits aménagements que la Commune ne désirerait pas conserver et à tous travaux destinés à assurer la remise en état des lieux, conformément à l'article L1311-7 al 1 du C.G.C.T.

Dans la négative, le propriétaire pourra, après mise en demeure restée sans effet pendant 30 jours, faire exécuter les travaux de remise en état et d'évacuation de tout encombrant aux frais et risques de l'occupant.

**ARTICLE 9 AVENANT A 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 10 JUGEMENT ET CONTESTATION**

Tous litiges résultant de l'application de la présente convention seront soumis au tribunal
judiciaire compétent.

**ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente convention et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile :

Mairie de GANNAT Place Hennequin 03800 GANNAT

**ARTICLE 12 DOCUMENTS CONTRACTUELS**

La convention se compose du présent document et de ses annexes :

Annexe 1 – Descriptif du bien AMI

Annexe 2 – Etat des lieux établi contradictoirement entre les deux parties

Fait à GANNAT,

Le

En deux exemplaires originaux,

**L'occupant Le propriétaire**(Mention manuscrite : Lu et