

AR Prefecture

047-214701955-20230316-DEL0302023-DE
Reçu le 22/03/2023



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

**VALANT 1 AN A COMPTER
DE SA SIGNATURE**

(Renouvelable 1 fois)

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, et n°0XX/2023, prise par le Conseil Municipal dans sa séance du 16 mars 2023,

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 président, 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, notamment, son article R 2241-1,

Vu la délibération n°26/2014, prise en séance du Conseil du 10 avril 2014, portant délégation du Conseil au Maire, et notamment son § 5°,

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'utilisation du domaine communal,

Vu la demande, en date du 21 novembre 2022, émanant du futur occupant, visant à obtenir une nouvelle autorisation d'occupation temporaire du domaine communal, afin d'y exercer son activité d'exploitation d'un train touristique, ainsi que de toute activité en rapport avec ladite exploitation,

EXPOSE PREALABLE :

Le candidat à l'occupation des lieux précités est, par ailleurs, autorisé, selon les termes d'une convention passée en mars 2022 entre Albret Communauté, bénéficiaire du transfert de gestion consenti par R.F.F., propriétaire des voies ferrées, et l'Association "Chemin de Fer Touristique du Pays de l'Albret", à utiliser les dites voies ferrées reliant Nérac à Mézin pour y exercer son activité touristique.

Pour les besoins de l'exploitation de son objet social, l'association souhaite donc être autorisée à organiser les activités prévues à l'article 1, dans l'ancienne gare de Nérac, pendant une nouvelle année, en 2023.

La mise en œuvre de son activité emporte l'usage de locaux et de leurs extérieurs, délimités selon le plan annexé, faisant partie d'un ensemble dénommé "la gare", sis sur le terrain cadastré section AH, parcelles 914 et 915.

Il est précisé que la Ville de Nérac est propriétaire de ces parcelles.

En conséquence de quoi, la Ville de Nérac accorde à l'occupant, sous les conditions ci-après, un droit d'occupation, précaire et révocable, des lieux cités à l'article 4.

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 emplacements définis à l'article 4 afin de lui permettre de mettre en service et d'exploiter les dits équipements par la mise en service saisonnière des activités visées article 1.

Article 2 : Domanialité

La présente convention est conclue sous le régime de l'occupation temporaire du domaine communal.

En conséquence, 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.

Article 4 : Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée d'un an. Sa prise d'effet est fixée au 1^{er} janvier 2023, et s'achèvera le 31 décembre 2023, quelle que soit la date de sa signature.

Une reconduction tacite de même durée 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 270m²,
- 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 546m², pour y abriter son outillage, et, le cas échéant, y loger. Si d'autres que l'occupant lui-même devaient loger dans ce bâtiment, que ce soit à titre occasionnel ou régulier, l'association s'engage à ne pas demander de loyer en échange. S'il lui arrivait de loger un ou plusieurs de ses préposés dans ce bâtiment, ou dans tout autre visé aux présentes, il déclare savoir que le ou les occupants peuvent être redevables d'une déclaration d'avantage en nature au sens fiscal.
- 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 et aux articles 1, page 3, et 6, page 4, à l'exclusion de toute autre.

Article 7 : État des lieux

L'occupant déclare bien connaître les lieux loués, pour les avoir vus et visités, que cet état convient à l'usage qu'il compte en faire, et qu'il n'élèvera pas de réclamation à ce sujet.

L'ancien local dit "*toilettes de la gare*" ne fera l'objet d'aucune réhabilitation, et sera utilisé en l'état, ou ne le sera pas.

L'occupant fera son affaire des éventuels travaux qu'il serait nécessaire d'y réaliser pour y exercer ses activités, comme il est indiqué article 8.

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.

Le cas échéant, pour l'état des lieux des meubles meublants, se reporter article 12.

Si des équipements étaient mis à disposition de façon différée, des états des lieux complémentaires seraient réalisés lors de leur remise, et annexés à l'état des lieux initial.

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.

Article 8 : Travaux 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 d'entretien, 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 :

- Effectuer, à ses frais, les travaux de remise en état et/ou de mise aux normes de l'ancienne gare, comme précisé à l'article 10, ci-après,
- User paisiblement des biens et lieux mis à disposition,
- Répondre des dégradations et pertes survenues à ces mêmes biens ou lieux pendant la mise à disposition, 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,
- Prendre à sa charge l'entretien courant des bâtiments, des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations susceptibles de les affecter, ainsi que l'ensemble des réparations locatives, sauf si elles étaient occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

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.

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 saisonnalité et 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 : Entretien / Accès / Signalétique

Les équipements techniques seront entièrement placés sous la surveillance de l'occupant et fonctionneront sans l'aide du personnel de la Ville de Nérac

1°) Tonte – entretien des Espaces Verts :

L'entretien des espaces verts reste à la charge de la Commune, qui assurera un premier passage complet à la remise des clés, et une tonte d'entretien.

2°) Bâtiment "*ancienne gare*"

Le futur occupant remettra en état le bâtiment de l'ancienne gare, et prendra à sa charge les frais de travaux de second œuvre, matériaux et main d'œuvre compris, T.V.A. incluse.

Cette prise en charge se fera à ses frais et risques, et justifiera que la mise à disposition soit effectuée de façon gracieuse la première année de l'exploitation, soit pendant la saison touristique 2014.

Il est entendu que lesdits travaux resteront la propriété de la Commune de Nérac, en fin de convention.

Les parties conviennent qu'en cas de rupture anticipée de la présente convention, il conviendra de dédommager l'occupant des travaux effectués dont il n'aurait pu jouir pendant une durée suffisant à leur amortissement.

Ce dédommagement prendra la forme d'une compensation financière, prenant notamment en compte la durée restant à courir et les montants de travaux engagés.

L'occupant ne pourra cependant prétendre à un dédommagement complet, devant assurer une partie du risque économique de ses activités.

Les travaux envisagés (descriptif, matériaux, procédé...) devront être préalablement soumis à l'accord des Services Techniques de la Commune. Cet accord, une fois acquis, ne se substitue pas aux diverses autorisations d'urbanisme réglementairement requises, et ne préjuge en rien des délais nécessaires à l'obtention de ces dernières.

3°) Signalétique :

L'occupant est informé que la publicité par enseigne peut être réglementée.

Cependant, compte tenu de la durée d'occupation, et à concurrence de cette durée, il est autorisé à signaler, de façon discrète et harmonieuse, le cheminement conduisant ses clients depuis les voies principales de la ville jusqu'à la gare.

Article 10 : 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.

Cette interdiction s'étend à tous les biens mis à disposition.

Par exception à cette interdiction, l'Association est autorisée à accueillir dans ses locaux, aux fins d'y exercer les activités prévues à son objet social, le Club d'Aéromodélisme, dont le siège est à Nérac, et représentée par son Président, Monsieur BACH.

La sous occupation portera sur les pièces du 1^{er} étage. Cette sous-occupation est consentie à titre gracieux, et ne pourra, en aucun cas, faire l'objet d'un dédommagement quelconque de la part de l'association du chemin de fer touristique du Pays d'Albret.

Elle ne pourra pas davantage s'appuyer sur la présence de l'association d'aéromodélisme pour prétendre à la diminution ou à la réduction de la redevance due à la Commune comme indiqué article 13 pour son occupation permanente de la gare, siège de son activité.

Cette condition est une obligation dirimante, c'est-à-dire que son non-respect entraînerait, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'autre avertissement, la résolution immédiate de la convention initiale, par simple lettre rappelant les termes de la présente clause et sans aucune formalité judiciaire.

Cette résolution inclurait, bien évidemment, la sous-occupation autorisée au présent article sans préjudice d'éventuelles poursuites pour perception abusive de recettes ou gestion de fait.

Aucune cession, partielle ou totale, de la présente convention, 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 11 : Responsabilité – Assurances

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.

Cette responsabilité s'exerce au regard de chaque propriétaire impliqué dans la mise à disposition, chacun en ce qui le concerne.

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.

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 déclare qu'il utilisera du matériel roulant homologué, ayant satisfait aux contrôles techniques et vérifications périodiques adaptés à sa catégorie. Il s'engage à respecter et faire respecter par ses préposés toutes les règles de sécurité qui s'imposent dans ce type d'activités, ou dans celles qu'il choisira d'exercer, et d'en tenir, le cas échéant, les usagers informés par tous moyens appropriés.

L'occupant veillera particulièrement à la conformité de l'établissement et de ses installations au regard de la réglementation applicable aux E.R.P.

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 ou ses activités. Il déclare, notamment, connaître et accepter l'état et la nature des fermetures, portes et volets qui équipent les locaux mis à disposition.

Article 12 : Meubles meublants

L'occupant reconnaît que, pour les besoins de l'exercice de son activité, les locaux lui ont été remis en l'état, avec le mobilier contenu lors de l'entrée dans les lieux, qu'il sera libre de conserver ou non, équipés selon le 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 13 : Redevance

Pour la saison 2023, les parties conviennent du versement d'une redevance forfaitaire annuelle d'un montant de 5000 € T.T.C., que l'occupant s'engage à régler dans le courant du mois de à la Ville de Nérac, correspondant à la jouissance des installations, locaux et emplacements.

Les divers montants seront appelés par le Trésor Public.

La faculté de reconduction pour une autre année n'emporte pas automaticité du montant de la redevance visé à cet article, fixée à 5000€ TTC pour 2023 seulement.

Le gérant de l'Association reconnaît avoir été informé que la diminution importante de cette redevance comparativement aux années précédentes représente un effort financier conséquent pour la Commune en termes de recettes non recouvrées. L'occupation consentie sera donc exclusive de toute autre participation financière de la Commune, sous quelque forme que ce soit, y compris matérielle.

Article 14 : Fluides

1°) Électricité :

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 Commune.

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.

Une clause exceptionnelle de résiliation est également prévue, si Albret Communauté engageait plus tôt que prévu son projet de voie verte. La convention pourrait alors être résiliée à l'initiative de la partie la plus diligente. Dans ce cas, -et dans ce seul cas- la partie de la redevance qui aurait été versée par l'Association « Train Touristique en Pays d'Albret » correspondant à la période non exercée serait restituée à l'Association.

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 : avenue de la gare, 47600 Nérac,

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

Article 18 : 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.

Article 19 : Annexes

Sont 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 contenus dans les gîtes,
- 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"