



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

N° 2019-55

Objet : Délibération portant approbation de la convention d'occupation précaire d'une partie du domaine de la Frayse (Fargues Saint - Hilaire) accordée à l'UFCV

Conseillers en exercice	30	Pour	23
Conseillers présents	21	Contre	0
Quorum	16		
Conseillers représentés	2	L'an 2019, le 17 décembre à 20h, les conseillers communautaires de la Communauté de communes « Les Coteaux Bordelais », légalement convoqués se sont réunis en la Mairie de Tresses, sous la présidence de JEAN-PIERRE SOUBIE	
Suffrages exprimés	23		
Date de convocation	06/XII/2019		
Date d'affichage	06/XII/2019		
Sur proposition du Président, le Conseil élit son secrétaire de séance : Christian SOUBIE			

Nom	Commune	Présent	Excusé, procuration à
Florence ALLAIS	Fargues Saint Hilaire		
Thierry AGERT	Bonnetan		
Maryse AUBIN	Sallebœuf	X	
Marc AVINEN	Sallebœuf	X	
Axelle BALGUERIE	Tresses	X	
Alain BARGUE	Bonnetan	X	
Patrick BONNIER	Croignon	X	
Philippe CASENAVE	Carignan de Bordeaux	X	
Frédéric COUSSO	Croignon	X	
Bernard CROS	Camarsac	X	
Marie-Hélène DALIAI	Tresses	X	
Bertrand GAUTIER	Fargues Saint Hilaire	X	
Marc GIZARD	Carignan de Bordeaux	X	
Alexandre GUIMBERTEAU	Fargues Saint Hilaire		
Françoise IMMER	Pompignac		
Sylvie LHOMET	Carignan de Bordeaux		Marc GIZARD
Florent LODDO	Pompignac		
Denis LOPEZ	Pompignac		
Francis MASSE	Pompignac	X	
Frank MONTEIL	Carignan de Bordeaux	X	
Annie MUREAU LEBRET	Tresses	X	
Louis-Pierre NOGUEROLLES	Sallebœuf	X	
Michel ORTEGA	Camarsac	X	
Delphine PHILIPPEAU	Carignan de Bordeaux		
Danièle PINNA	Tresses	X	
Gérard POISBELAUD	Tresses	X	
Natalie ROCA	Fargues Saint Hilaire		Bertrand GAUTIER
Christian SOUBIE	Tresses	X	
Jean-Pierre SOUBIE	Tresses	X	
Véronique ZOGHBI	Carignan de Bordeaux	X	

Affiché, le **19 DEC. 2019**

N° 2019-55

Objet : Délibération portant approbation de la convention d'occupation précaire d'une partie du domaine de la Frayse (Fargues Saint – Hilaire) accordée à l'UFCV.

Considérant l'avis du Bureau communautaire élargi aux maires en date du 3 décembre 2019

Rapport de synthèse :

La Communauté de communes « les Coteaux Bordelais » a acquis, le 12 mars 2019, auprès de l'association Société Saint-Vincent de Paul le domaine de la Frayse à Fargues Saint Hilaire. Or, depuis 1992, la Société Saint Vincent de Paul a accordé un prêt à usage à l'Union Française des Centres de Vacances (UFCV).

Ce prêt à usage encadre les actions que l'UFCV peut mener sur site. En contrepartie de la gratuité de l'occupation, l'UFCV doit assurer les charges de fonctionnement. De plus « tous les travaux ayant pour but d'assurer un usage plus conforme à ses besoins et convenances, mais toujours dans le respect des affectations stipulées seront à la charge exclusive de l'UFCV. » A la cessation du prêt, les aménagements effectués resteront la propriété du propriétaire du site sans compensation.

Le terme de la convention liant la Société Saint Vincent de Paul et l'UFCV est fixé au 31 décembre 2020. Lors de l'acquisition cette convention s'est imposée à la Communauté de communes « les Coteaux Bordelais ».

La direction nationale de l'UFCV a programmé des travaux d'investissement important sur le bâti du site (remise aux normes et agrandissement) qu'elle a inscrit dans son plan de financement dans l'esprit d'une continuité de son mode de gestion historique avec le Société Saint Vincent de Paul.

Il est proposé au Conseil communautaire de permettre à l'UFCV d'opérer de façon similaire sur une emprise réduite du site autour du bâti existant. Il a été demandé à Maître Cécile YAIGRE-BOYE, notaire à Bordeaux, de proposer un acte contenant convention d'occupation précaire du domaine de la collectivité qui offre un cadre juridique à l'UFCV afin de sécuriser et d'amortir son investissement d'environ 2 millions d'euro.

Le code de la propriété des personnes publiques prévoit que la collectivité organise librement une procédure de sélection préalable. Toutefois, l'ordonnance du 19 avril 2017 a prévu des dispositions qui allègent ou dérogent.

Ainsi, la procédure de sélection préalable ne trouve pas à s'appliquer, entre autres cas, lorsque le titre d'occupation est conféré dans le cadre d'un montage contractuel préalable montrant que les conditions d'occupation et les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'exercice de l'activité économique projetée. De plus, l'autorisation d'occupation peut être délivrée gratuitement aux associations à but non lucratif qui concourent à la satisfaction d'un intérêt général.

Or, les relations entre la Communauté de communes « les Coteaux Bordelais » et l'UFCV relève d'un mandatement dans le cadre du dispositif européen des services sociaux d'intérêt généraux (SSIEG) qui impose à l'UFCV des contraintes spécifiques pour la satisfaction de l'intérêt généraux et lui confère des moyens de la collectivité.

Au regard des enjeux forts sur le site et des investissements programmés par l'UFCV, il est proposé de conclure une convention d'occupation précaire d'une partie du domaine de la Frayse (projet de

convention joint) pour une durée de 25 ans à titre gratuit. Cette occupation permettra à l'UFCV d'exercer ses activités :

- Accueil de loisirs et de séjours vacances enfance – jeunesse ;
- Animation environnementale et classe de découverte ;
- Vacances loisirs handicap ;
- Formations et apprentissages ;
- Accueils associatifs ;
- Accueils événementiels

Durant cette période l'UFCV assurera le paiement des fluides et des diverses charges fiscales, y compris la taxe foncière. De plus, l'UFCV assurera les investissements utiles à l'exercice de l'activité. Au terme de la convention la Communauté de communes deviendra le propriétaire de l'ensemble des travaux, embellissements, améliorations, installations ... sans aucune indemnité.

Après avoir entendu l'exposé

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire vote et décide à l'unanimité des suffrages exprimés :

1. D'autoriser le Président à signer la convention d'occupation précaire de la partie délimitée du domaine de la Frayse à Fargues Saint Hilaire telle qu'établie par Maître Cécile YAIGRE-BOYE et jointe à la présente délibération
2. D'autoriser le Président à prendre tous les actes nécessaires à la pleine exécution de la présente délibération.

Le Président :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat
- Le Tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

Fait à Tresses, le 17 décembre 2019

Le Président

Pour extrait conforme

JEAN-PIERRE SOUBIE

Bordereau de signature

2019_55

Délibération portant approbation de la convention d'occupation précaire d'une partie du domaine d

Signataire	Date	Annotation
ws Coteaux Bordelais, <i>Parapheur Coteaux Bordelais</i> WS	19/12/2019	 Visa
Jean-Pierre Soubie, <i>Parapheur</i> <i>Président Coteaux Bordelais</i>	19/12/2019	 Signature  Certificat au nom de <u>JEAN PIERRE SOUBIE</u> (COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX BORDELAIS), émis par <u>CERTEUROPE ADVANCED CA V4</u> , valide du 04 juil. 2018 à 10:47 au 26 août 2020 à 00:00.
<i>Parapheur Coteaux Bordelais</i> WS		 Archivé

Dossier de type : Actes // sigpresident

102026002
CYB/AD/

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,

Le

A BORDEAUX (Gironde), 14 rue de Grassi, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Cécile YAIGRE-BOYÉ, Notaire soussigné membre de la société « YAIGRE NOTAIRES ASSOCIES », Société à responsabilité limitée titulaire d'un Office Notarial, ayant son siège à BORDEAUX (Gironde), 14, rue de Grassi,

A RECU le présent acte contenant CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE.

ONT COMPARU

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES LES COTEAUX BORDELAIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la GIRONDE, dont l'adresse est à TRESSES (33370), 8 rue Newton Parc d'Activités, identifiée au SIREN sous le numéro 243 301 35500034.

Représentée à l'acte par son président, Monsieur Jean Pierre SOUBIE ;

Agissant en sa dite qualité, et spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée de son Conseil communautaire en date du 2 avril 2019 régulièrement visée par la Préfecture, dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée et d'une délibération du Conseil communauté en date du ++++ ayant validé le projet de ladite convention, régulièrement visé par la Préfecture et dont une ampliation est demeurée ci-jointe et annexée.

Ci-après dénommé : le "Propriétaire"

D'UNE PART

L'Association dénommée **UNION FRANCAISE DES CENTRES DE VACANCES**, Association déclarée, déclarée à la Préfecture de , sous le numéro , dont le siège est à PARIS 19ÈME ARRONDISSEMENT (75019), 10 quai de la Charente.

Cette association a été rendue publique par une insertion au Journal Officiel daté du .

Représentée par ++++

Ci-après dénommé : l'"Occupant"

D'AUTRE PART

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Cécile YAIGRE-BOYÉ, notaire à BORDEAUX, le 12 mars 2019, la **COMMUNAUTE DE COMMUNES LES COTEAUX BORDELAIS** a acquis de L'Association dénommée **SOCIETE DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL** , Association déclarée, dont le siège est à PARIS 14ÈME ARRONDISSEMENT (75014), 120 avenue du Général Leclerc l'immeuble ci-après désigné.

Aux termes dudit acte il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté :

1/ prêt à usage

Aux termes d'un acte reçu par Maître Philippe YAIGRE, notaire associé à BORDEAUX le 02 janvier 1992, enregistré à BORDEAUX CENTRE le 22 janvier 1992, bordereau 42, numéro 3.

L'ASSOCIATION « CENTRE DE PLEIN AIR » dont le siège est à FARGUES SAINT HILAIRE, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui l'Association dénommée **SOCIETE DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL**,

A consenti à :

L'UNION FRANCAISE DES CENTRES DE VACANCES (UFCV) dont le siège est à PARIS (75014) 19 rue Dareau,

Un **prêt à usage à titre gratuit** de la propriété dite « Domaine de la Fraise » objet de la présente vente

Ce prêt a été consenti sous diverses conditions et notamment sous celles-ci-après retranscrites :

Tous les travaux ayant pour but d'assurer à l'emprunteur un usage des locaux plus conforme à ses besoins et convenances, mais toujours dans le respect des affectations stipulées à l'article IV seront à la charge exclusive de l'U.F.C.V. A la cessation du prêt, les aménagements effectués resteront la propriété de l'association prêteuse sans indemnité aucune.

Affectation des locaux De convention expresse entre les parties, les locaux prêtés sont et demeureront affectés par l'emprunteur au fonctionnement d'activités diverses concernant les enfants et adolescents, ainsi que la formation de jeunes adultes et éventuellement leur hébergement, conformément aux statuts de l'Association prêteuse et de l'UFCV

Aménagement des Immeubles L'UFCV ne pourra faire procéder qu'avec l'accord écrit de l'association propriétaire, à toutes constructions, aménagements ou modifications intéressant la distribution des locaux et reconnus nécessaires pour assurer au profit de l'emprunteur le plein usage desdits locaux, conformément à l'affectation prévue à l'article IV

Bien entendu, il devra être tenu compte des exigences de la Commission de sécurité compétente.

Conditions du prêt Par application des dispositions de l'article 1876 du Code Civil, le prêt à usage des locaux et de l'ensemble de la propriété, qui fait l'objet des présentes, est consenti par Monsieur CALVET es-qualité, au profit de l'UFCV à titre purement gratuit.

En conséquence, les frais et charges de toutes sortes qui pourraient être réclamés au propriétaire prêteur (notamment taxes foncières, impôts locaux ou autres taxes additionnelles, eau, etc....) devront être remboursés sur simple demande par l'emprunteur

L'UFCV devra veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation des locaux prêtés. Elle devra notamment faire exécuter, en temps opportun et à ses frais exclusifs, toutes réparations grosses ou petites, y compris celles incombant normalement au propriétaire. En particulier, elle devra assurer l'entretien complet de la station d'épuration des eaux et le raccordement au tout à l'égout aux frais de la société preneuse.

De même elle devra assurer l'entretien de l'ensemble de la propriété aussi bien des bois, des sous-bois, des prés que des sentiers, chemins, accès ou parcs de stationnement. Elle s'interdit d'effectuer des coupes de bois sans autorisation écrite

de l'association prêteuse. Seuls les arbres morts ou arrachés par les intempéries pourront être coupés.

L'UFCV devra s'assurer contre tous les risques aussi bien locatifs que ceux qui incombent normalement au propriétaire, en responsabilité civile, risques mobiliers et immobiliers pour la totalité des biens y compris le matériel agricole (tracteur et autre....)

L'assurance UFCV devra inclure en cas de sinistre une garantie de reconstruction en valeur à neuf.

L'UFCV prend l'obligation d'utiliser l'indemnité qui sera versée par toute compagnie d'assurance à la remise en état complète des locaux sinistrés, en outre d'assurer de ses propres deniers la remise en état au cas où l'indemnité versée par l'assureur se révélerait insuffisante. Il est précisé que l'association résiliera toutes ses polices à compter du jour de prise en charge de l'ensemble par l'UFCV

.....

Personnel L'Association propriétaire signale qu'il y a un ménage assurant le gardiennage et l'entretien. Il est logé gratuitement ainsi que ses enfants, le chauffage, l'électricité, l'eau et un jardin sont fournis par le propriétaire. Seul le chef de famille est salarié à plein temps, son épouse assurant des prestations éventuelles.

L'Association preneuse se substituera à l'Association prêteuse dans les obligations qu'elle a prises ci-dessus.

Il sera fait application du droit de travail et de toute disposition conventionnelle adéquate. L'UFCV s'engage à assurer au chef de famille un revenu annuel net au moins égal à 12 fois la dernière rémunération mensuelle nette perçue par lui de l'Association prêteuse.

Entrée en jouissance et durée du prêt le présent contrat est fait pour une durée de dix-huit ans compter du 1^{er} janvier 1992. Il se renouvellera par tacite reconduction par période d'égale durée.

Chacune des parties pourra mettre fin audit contrat, à l'expiration de chaque période moyennant un préavis d'un an avant l'arrivée du terme, par lettre recommandée, avec accusé de réception, la date de la poste faisant foi.

Pacte de préférence les parties conviennent que dans le cas où l'association prêteuse mettrait en vente l'immeuble objet des présentes et trouverait un acquéreur, l'UFCV pourrait se porter acquéreur dudit immeuble à prix égal et aux mêmes charges et conditions mais uniquement pendant la durée de la présente convention

Ce pacte de préférence a été publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3, les 25 mai et 22 septembre 1992, volume 1992P, n°5234.

Et a été renouvelé aux termes d'un avenant sous seing privé en date à PARIS du 03 mars 2003

La durée du contrat de prêt à usage a été prorogée pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2020.

En outre il a été également régularisé un second avenant audit prêt à usage les 31 août et 15 septembre 2010 aux termes duquel il a été indiqué ce qui suit :

« le prêteur a contracté une assurance Propriétaire non occupant dommages aux biens, pour assurer les biens prêtés. Le montant de cette assurance sera refacturé à l'emprunteur.

« Si l'emprunteur est amené à faire des travaux conséquents, après avoir obtenu l'autorisation du prêteur, il devra informer celui-ci de leur réalisation afin que soit révisée l'assurance propriétaire.

L'emprunteur agissant en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens prêtés doit contracter des assurances en rapport avec l'activité exercée. Il

devra notamment posséder une assurance responsabilité civile et une assurance incendie."

2/ Avenant

Aux termes d'un acte sous signatures privées en date des 31 août et 15 septembre 2010, il a été établi un avenant au prêt à usage ci-dessus analysé, duquel il résulte ce qui suit :

« afin de garantir la pérennité du bien, il est proposé d'apporter l'avenant suivant au contrat en vigueur :

« le prêteur a contracté une assurance « propriétaire non occupant – dommages aux biens » pour assurer les biens prêtés. Le montant de cette assurance sera refacturé à l'emprunteur.

« si l'emprunteur est amené à faire des travaux conséquents, après avoir obtenu l'autorisation du prêteur, il devra informer celui-ci de leur réalisation afin que soit révisée l'assurance-propriétaire.

« l'emprunteur agissant en bon père de famille à la garde et à la conservation des biens prêtés doit contracter des assurances en rapport avec l'activité exercée. Il devra notamment posséder une assurance responsabilité civile et une assurance incendie.

«chaque année l'emprunteur devra justifier auprès du prêteur du paiement de ses assurances. »

3/ Non reconduction

*L'Association SOCIETE DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL a adressé un courrier de non reconduction du prêt à usage à l'UFCV en date du 20 juin 2018 mettant fin au contrat de prêt à usage à l'expiration de la durée du contrat en cours soit au **31 DECEMBRE 2020, et ce en application des dispositions dudit prêt.***

La copie de ce bail et la copie de ses avenants sont demeurées ci-annexés. (annexe 5)

La copie du congé est également ci-annexée. (annexe 6)

4/ Travaux entrepris par l'UFCV jusqu'au 31 décembre 2020

Il est ici précisé que :

L'UFCV a réalisé les travaux ci-après, avec l'autorisation de la SOCIETE DE SAINT-VINCENT-DE-PAUL, durant le prêt à usage,

- *le préau*
- *l'extension de la maison de l'enfance*
- *le point accueil jeunes*

Le tout résultant des plans et demandes de permis ci-annexés.

A ce titre l'UFCV est le seul maître de l'ouvrage de ces travaux,

Il restera propriétaire de ces réalisations jusqu'à la fin du contrat de prêt à usage, soit jusqu'au 31 décembre 2020.

Ces constructions, et aménagements divers ayant été entrepris pour son compte personnel et nullement pour le compte du prêteur.

Il en sera de même pour toutes les constructions qui seront faites par ce dernier jusqu'à l'issue du prêt à usage.

Le prêt à usage conclu entre la SOCIETE SAINT VINCENT DE PAUL et l'UFCV venant à expiration le 31 décembre 2020, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, les parties se sont rapprochées en vue de conclure une convention d'occupation à titre précaire et révocable.

CONVENTION D'OCCUPATION A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE

Le "Propriétaire" consent à l'"Occupant" qui accepte un droit d'occupation des locaux dont la désignation suit.

L "Occupant" déclare avoir une connaissance des locaux pour les avoir exploités depuis de nombreuses années.

Il est précisé que si la présente convention intervient entre plusieurs occupants et plusieurs propriétaires, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront dénommés par abréviation "Propriétaire" et "Occupant" au singulier, et que cette même dénomination au singulier sera appliquée si "le Propriétaire" et "l'occupant" sont des personnes de sexe féminin ou une société.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A FARGUES-SAINT-HILAIRE (GIRONDE) 33370 48 Avenue de Lignan,

Un domaine composé de trois bâtiments, tous indépendants.

Le bâtiment principal élevé, savoir :

- d'un rez-de-chaussée composé d'un hall d'accueil avec deux bureaux, trois petites salles d'activités, un bloc sanitaires, une infirmerie (ou chambre pour personne à mobilité réduite), un réfectoire de 125 places, un bloc cuisine avec réserve et locaux de rangement, un local « personnel » et un local technique
- d'un premier étage composé de quinze chambres soit 60 couchages, une salle de détente, un bloc laverie, deux blocs douches et sanitaires
- combles.

Un bâtiment appelé « la maison de l'enfance » élevé d'un simple rez-de-chaussée composé savoir :

- d'une salle de repos, trois salles d'animation, un bureau, un ensemble sanitaire, un espace d'accueil, une chaufferie, une laverie, deux salles, et deux bureaux – un préau

Un bâtiment appelé « point accueil jeune » élevé d'un simple rez-de-chaussée composé savoir :

- un point accueil, un bloc sanitaire, salles de rangement, salle multi - activité.

Une dépendance en forme de tonneau à usage de réserve.

Le tout édifié sur une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	1		24 ha 52 a 92 ca
AW	19		00 ha 00 a 12 ca

Total surface : 24 ha 53 a 04 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Etant ici précisé que la convention permet l'usage du site sur une partie de l'assiette cadastrale ci-dessus indiquée telle que figurée sur le plan ci-annexé.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES LES COTEAUX BORDELAIS conserve le solde de l'assiette foncière libre de toute location ou occupation.

Afin de permettre l'accès aux bâtiments ci-dessus désignés depuis la voie publique, le propriétaire autorise, pour la durée de la présente mise à disposition, l'occupant et ses usagers à utiliser les voies de circulation à l'intérieur du Domaine de la Frayse.

L'occupant autorise quant à lui le passage sur les biens mis à disposition de tout représentant de la communauté de communes, ainsi que ses préposés.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet de la présente convention devront exclusivement être consacrés par l'"Occupant", à l'exploitation d'activités diverses concernant les enfants et adolescents, ainsi que la formation de jeunes adultes et éventuellement leur hébergement, conformément aux statuts de l'UFCV sans qu'il puisse en faire d'autre, connexe ou complémentaire, même temporairement.

Il devra se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

DUREE DE LA CONVENTION

La convention est consentie et acceptée pour une durée qui commencera à courir le 1er janvier 2021.

La présente autorisation est consentie pour l'usage associatif ci-dessus défini à titre précaire et révocable, pour une durée expirant le +++++.

Dans les six mois qui précéderont l'échéance, les parties conviennent de se rencontrer pour établir un bilan afin d'examiner le devenir du site et convenir, sous réserve de l'accord exprès de la collectivité, de la reconduction des présentes à des charges et conditions qui pourront être modifiées.

La présente convention ne pourra se poursuivre de manière tacite.

DISPOSITION FINANCIERES ET FISCALES

Cette convention est consentie à titre purement gratuit.

RESILIATION

La présente convention pourra être résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties à chaque date anniversaire de son entrée en vigueur. La partie souhaitant mettre fin à la convention devra signifier son intention à l'autre partie par écrit et au plus tard trois mois avant la date anniversaire.

La présente convention pourra également être résiliée de plein droit à défaut d'exécution de l'une quelconque des obligations stipulées à la présente convention, par simple lettre recommandée avec préavis de trois mois. Toutefois, une telle résiliation pourra intervenir sans délai de préavis dans les cas de manquement les plus graves.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant de la présente convention constitueront pour tous les ayants cause et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès de "l'Occupant" avant la fin

de la présente convention, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants. Le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est faite sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que "l'Occupant" s'oblige à exécuter sous peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes.

Etat des lieux

L'"Occupant" prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du "Propriétaire" aucune réparation ni remise en état.

En outre l'"Occupant" ne pourra élever aucune réclamation, ni exercer aucun recours contre le "Propriétaire" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

En conséquence, il renonce à exercer tout recours contre le propriétaire pour toute cause résultant de l'état des lieux loués et s'engage à supporter à ses frais toutes remises en état ou réparations nécessitées par l'état des lieux même si elles résultent de la vétusté ou de l'usure.

Entretien

L'"Occupant" maintiendra les lieux en bon état pendant la durée de la présente convention et il les rendra de même au terme de celle-ci.

L'"Occupant" fera son affaire personnelle de façon que le "Propriétaire" ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition.

L'Occupant aura la charge de toutes les réparations grosses ou petites, et devra rendre les locaux à sa sortie en bon état desdites réparations. Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries, chemins, accès ou parc de stationnement.

L'"Occupant" sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du "Propriétaire" mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont l'"Occupant" a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les locaux, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

L'"Occupant" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalations ou odeurs malsaines, ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient.

"L'Occupant" devra aviser immédiatement et par écrit le "Propriétaire" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux. Il déclare avoir été informé des conséquences de son éventuelle carence.

Garantie

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins.

L'"Occupant" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le "Propriétaire" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

L'"Occupant" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par l'"Occupant" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Propriétaire" ne pourra pas être engagée pour une cause d'accident ou autre qui pourrait survenir du fait de ces installations.

A cet effet il s'engage à respecter les réglementations relatives aux établissements recevant du public, à la sécurité et accessibilité, et à effectuer les mises aux normes qui s'avèreraient nécessaire afin que le propriétaire ne soit jamais inquiété.

Modification des lieux

L'"Occupant" ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers sans l'accord préalable et exprès du propriétaire.

Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits par l'"Occupant" dans les lieux, même avec l'autorisation du "Propriétaire" deviendront en fin des présentes, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Propriétaire" sans aucune indemnité. Pour les travaux qu'il aura autorisés "le Propriétaire" ne pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le propriétaire aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs de l'"Occupant".

Impôts

L'"Occupant" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale si elles sont exigibles, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Propriétaire" pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au "Propriétaire", et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Taxe foncière

La taxe foncière sera supportée par le « Propriétaire ».

Charges locatives diverses

L'"Occupant" satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les occupants sont ordinairement tenus.

Il remboursera au "Propriétaire" toutes les taxes locatives que celui-ci aurait payées pour son compte, et qui incombent légalement à l'"Occupant".

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

L'"Occupant" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux mis à disposition, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparation desdits compteurs.

Visite des lieux

L'"Occupant" devra laisser le "Propriétaire" ou son architecte visiter les lieux à tout moment pendant le cours de la présente convention afin de s'assurer de leur état ou si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du propriétaire ou de son représentant en cas de mise en vente ou en vue d'une location, et ce pendant les six derniers mois de la présente convention.

Assurances

L'"Occupant" devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours de la présente convention, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de la présente convention, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du propriétaire.

L'"Occupant" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le propriétaire ou son assurance.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du propriétaire, les sommes dues à l'"Occupant" par les compagnies d'assurances seront versées au "Propriétaire", à due concurrence des indemnités, charges et taxes dues par lui. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens mis à disposition, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation de la présente convention aura lieu de plein droit sans indemnité à la charge du "Propriétaire", et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une activité différente de celle prévue initialement, mais autorisée, l'"Occupant" devra rembourser au "Propriétaire" la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Cession - sous-location

Le caractère précaire des présentes interdit tout type de cession ou sous-location de la part de l'"Occupant".

En outre, l'"Occupant" s'engage à exploiter lui-même les lieux. En conséquence, il ne peut en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelle que forme que ce soit, que ce soit de façon temporaire, à titre gratuit ou précaire. Notamment, il ne peut prêter les locaux, domicilier une société ou mettre en location-gérance.

Démolition de l'immeuble - expropriation

Dans le cas où pour une cause quelconque, notamment vice de construction, servitude de reculement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Propriétaire", l'immeuble venait à être démoli ou détruit entièrement ou partiellement, la présente convention sera résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du "Propriétaire", ainsi qu'il vient d'être dit.

La présente convention sera également résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du "Propriétaire" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne occupante devra être notifié au "Propriétaire" dans le mois de l'événement sous peine de résiliation des présentes.

Lois et usages locaux

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usage locaux.

Enseignes

Le caractère précaire des présentes interdit la pose de toute enseigne fixe extérieure sur la façade de la part de l'"Occupant".

Fin de la convention d'occupation précaire - Remise des clefs

La convention pourra prendre fin dans les conditions indiquées ci-dessus. L'"Occupant" devra alors remettre les clés des lieux dès son déménagement effectué, et ce au plus tard **dans un délai de trente jours suivant le préavis**. Il devra prévenir le "Propriétaire" sans délai de son départ afin que puisse être établi un état des lieux contradictoire aux frais de l'"Occupant".

La remise des clefs par l'"Occupant" et leur acceptation par le "Propriétaire" ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre l'"Occupant" le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de la convention.

Si les lieux n'étaient pas effectivement rendus libres dans les trente jours du fait de l'"Occupant", ce dernier supportera une astreinte de 150 € par jour de retard, sans que ce règlement l'autorise à différer son départ, étant alors considéré comme occupant sans titre ni droit, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance de BORDEAUX, exécutoire par provision.

Non responsabilité du Propriétaire

Le "Propriétaire" ne garantit pas l'"Occupant" et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

L'"Occupant" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité, l'"Occupant" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Propriétaire" soit entièrement déchargée.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Propriétaire".

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non-paiement des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au "Propriétaire", seront supportés par l'"Occupant" qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

ENREGISTREMENT

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de VINGT-CINQ EUROS (25,00 EUR).

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

Envoyé en préfecture le 19/12/2019

Reçu en préfecture le 19/12/2019

Affiché le



ID : 033-243301355-20191219-2019_55-DE

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

PROJET