

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD OUEST**, dont le siège social est situé Route de La Souterraine, Masbaraud-Mérignat, 23 400 SAINT-DIZIER-MASBARAUD, représentée par M. Sylvain GAUDY, Président ;

Agissant en vertu d'une délibération en date du 23 mars 2017 portant délégation au Président de la Communauté de communes s'agissant de la conclusion ou de la révision de louage des choses pour une durée n'excédant pas 9 ans.

Ci-après dénommé « **LE PROPRIETAIRE** »

D'UNE PART,

ET

L'Association « Les Amis de la Pierre de Masgot », association d'éducation populaire régie par la loi du 1^{er} juillet 1901, dont le siège social est situé 3, Masgot 23480 Fransèches, immatriculée au répertoire Sirene sous le numéro 379 165 533,

Représentée par Monsieur Marc CARRARA, en sa qualité de Président, ayant tout pouvoir à cet effet.

Ci-après dénommé « **L'OCCUPANT PRECAIRE** »

D'AUTRE PART,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 : CARACTERE PRECAIRE DE LA CONVENTION

Etant exposé que le PROPRIETAIRE et L'OCCUPANT PRECAIRE ont exprimé leur volonté commune de déroger aux dispositions du statut des baux commerciaux, résultant des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce, et vu la définition que l'article L.145-5-1 du même code donne à la convention d'occupation précaire ;

Le PROPRIETAIRE consent, par ces présentes, à mettre à disposition de l'OCCUPANT PRECAIRE les lieux ci-après-désignés à l'article II, à titre d'occupation précaire.

Le Bailleur et l'Occupant déclarent que le caractère précaire de la présente convention est objectif et justifié en raison des travaux de scénographie et de signalétique pour la zone d'exposition permanente du centre de la Pierre qui sont à ce jour toujours en cours.

En vertu de cette présente convention, le Bailleur consent à l'Occupant la jouissance des locaux décrits ci-dessous pour la réalisation de son objet social. L'Association devra ouvrir cet espace à tout public de manière visible et notoire.

Aux termes des présentes, le Bailleur et l'Occupant reconnaissent que la présente convention est établie de bonne foi conformément aux articles 1732 et 1733 du Code de commerce et en application de l'article L145-5-1 du Code de commerce.

Article II. - DESIGNATION DES LOCAUX

Les biens, objet de la présente convention d'occupation précaire, sont situés à l'adresse suivante : 3 Masgot 23480 Fransèches.

Ils sont décomposés comme suit :

- Le bâtiment appelé Centre de la Pierre, soit plusieurs pièces sur deux niveaux pour une superficie totale de 280 m², comprenant :
 - ✓ Au rez-de-chaussée :
 - Un espace accueil/boutique,
 - Un espace bar/brasserie/cuisine de 50 m², équipé du matériel et mobilier suivant :
 - ✓ 1 fourneau 4 feux,
 - ✓ 1 saladette,
 - ✓ 2 armoires positives,
 - ✓ 1 congélateur coffre 600L,
 - ✓ 1 friteuse 2x8L,
 - ✓ 1 lave-vaisselle,
 - ✓ 3 étagères murales 1x4 m,
 - ✓ 1 table + étagère 1x0,7 m,
 - ✓ 3 étagères + tables 1,2x0,7 m,
 - ✓ 1 vitrine boissons,
 - ✓ 1 lave verre,
 - ✓ 1 plonge double bac avec plan de travail,
 - ✓ 6 tables auberge 0,7x0,7m,
 - ✓ 9 tables auberge 1,1x0,7m,
 - ✓ 50 chaises bistrot,
 - ✓ 2 distributeurs pour savon et papiers,
 - ✓ 1 poêle à granulés,
 - ✓ 1 chauffe-eau de 100 litres.
 - Un espace salle de 31,88 m², comprenant tables et chaises, avec réserve de 16,26 m².
 - ✓ Des sanitaires pour le public de 10 m² équipés du matériel et mobilier suivant :
 - ✓ 2 distributeurs à savon,
 - ✓ 1 table à langer,
 - ✓ 1 sèche-mains.
 - ✓ Au 1er étage : une salle d'exposition non utilisable en raison des travaux en cours. Celle-ci ne peut donc accueillir de public en attendant le passage de la commission de sécurité.

- Un atelier de taille de pierre en ossature bois, d'une (50 m² entièrement fermés, 50m² d'avant-toit) équipé du :

- ✓ 1 poêle à granulés,
- ✓ 3 portes savon,
- ✓ 1 kitchenette avec plaques chauffantes,
- ✓ 1 fosse toutes eaux pour le prétraitement des eaux usées.

- Un bâtiment administratif équipé d'une chaudière gaz.

- Les terrains d'assiette des bâtiments situés sur les parcelles cadastrées section AZ n° 429, 430, 347, 329.

L'OCCUPANT PRECAIRE déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités et dispense le bailleur de plus amples descriptions.

Article III.- DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sus-désignés ne pourront servir à l'OCCUPANT PRECAIRE que pour l'exercice de ses activités décrites dans ses statuts à savoir :

- sauvegarder les sculptures et pierres de taille du village de Masgot (œuvre de François Michaud)
- valoriser le patrimoine du village de Masgot au moyens d'actions pédagogiques et prestations diverses : animations, manifestations, ...
- maintenir les activités renforçant le lien social, l'entraide et la coopération,
- proposer une activité de restauration-bar au sein du village,

L'OCCUPANT PRECAIRE s'interdit d'y exploiter, même temporairement, des commerces et activités ne répondant pas à la nature ci-dessus précisée.

L'OCCUPANT PRECAIRE prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, les parties procédant contradictoirement à un état des lieux. A défaut, ce dernier sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

Article IV. - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie et acceptée pour **une durée de 6 mois entière et consécutive qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 30 juin 2020,** renouvelable par tacite reconduction pour une durée ne pouvant excéder 9 ans. Le PROPRIETAIRE pourra toutefois donner congé avant cette date, en respectant un délai de préavis d'un mois, s'il justifie que l'évènement motivant la fin de l'occupation précaire survient plus tôt.

Article V. MONTANT DE LA REDEVANCE

La mise à disposition des lieux est consentie et acceptée d'occupation précaire annuelle de 400,00 € TTC, soit **200,00€ TTC** sur la période du 01 janvier 2020 jusqu'au 30 juin 2020. Cette indemnité sera payée à terme échu, à la Trésorerie de Bourgneuf, comptable du PROPRIETAIRE chargé du recouvrement.

Article VI. CHARGES ET CONDITIONS

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et aux conditions suivantes que l'OCCUPANT PRECAIRE s'oblige à exécuter, à savoir :

- 1) Occuper les lieux uniquement pour la réalisation de son objet social, reconnaissant n'avoir aucun droit à la propriété commerciale sur les lieux ci-dessus désignés. Il s'engage par ailleurs à laisser le PROPRIETAIRE effectuer dans l'immeuble tous les travaux et réparations que ce dernier souhaiterait réaliser, sans pouvoir demander une quelconque indemnité, ce alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, ces travaux et réparations dureraient plus de vingt et un jours.
- 2) Entretenir les lieux occupés et les rendre en bon état de réparations.
- 3) Ne faire aucun changement de distribution de peinture, aucun percement de mur, ni aucune démolition sans en avertir le PROPRIETAIRE. Il ne sera dû par ce dernier aucune indemnité en raison des embellissements et améliorations que l'OCCUPANT PRECAIRE aurait choisi de réaliser.
- 4) Ne rendre en aucun cas le PROPRIETAIRE responsable en cas de vol ou d'incendie dans les lieux occupés.
- 5) Veiller lui-même à prendre connaissance du fonctionnement de tous les services et mobiliers des lieux occupés. Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels à la fin de la présente convention. Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver par leur usage.
- 6) S'assurer contre les risques d'occupation et le recours des voisins. La mise à disposition des locaux ne s'effectuera qu'après présentation d'un certificat d'assurance au PROPRIETAIRE.
- 7) En cas de détériorations des lieux ou des mobiliers mis à disposition ou pour tous autres dégâts constatés, imputables à l'OCCUPANT PRECAIRE, ce dernier devra supporter les frais de nettoyage, réparations, remise en état ou remplacement de biens qui s'avèreraient nécessaires.

L'OCCUPANT PRECAIRE devra disposer personnellement d'un équipement téléphonique et d'un accès internet.

Dans le cas d'un besoin d'une ligne téléphonique, l'OCCUPANT PRECAIRE prendra à sa charge les coûts de raccordement qui en découleront.

L'OCCUPANT PRECAIRE acquittera l'ensemble des taxes et charges lui incombant comme l'eau, l'électricité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les charges d'entretien courant (chauffage, élévateur PMR...), ainsi que toutes charges listées au décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables. Le décret n°87-713 du 26 août 1987 est annexé à la présente convention.

Le PROPRIETAIRE aura à sa charge les impôts fonciers, et des frais, réparations et taxes pouvant lui incomber en sa qualité de propriétaire du bâtiment et du terrain d'assiette, et ne figurant pas dans la liste des charges récupérables du décret cité ci-dessus.

Article VII - CESSION DU DROIT D'OCCUPATION PRECAIRE

L'OCCUPANT PRECAIRE ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit d'occuper les lieux, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du PROPRIETAIRE, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de la présente clause, et même de résiliation immédiate de la présente et de tous dommages-intérêts, si bon semble au PROPRIETAIRE.

Article VIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral de la redevance d'occupation précaire à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses de la présente convention, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et si bon semble au PROPRIETAIRE, et l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, l'indemnité d'occupation précaire pourra être considérée comme réglée qu'après encaissement et la clause résolutoire pourra être acquise au PROPRIETAIRE dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

Article IX. ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile :

- Le PROPRIETAIRE, en son siège social : Route de La Souterraine, Masbaraud-Mérignat, 23 400 SAINT-DIZIER-MASBARAUD.

- L'OCCUPANT PRECAIRE en son siège social : 3, Masgot 23480 Fransèches.

Fait à FRANSECHES, le 01 janvier 2020, en TROIS exemplaires originaux.

POUR LE PROPRIETAIRE

POUR L'OCCUPANT PRECAIRE