



Cajarc - Lot - Occitanie

## Convention d'occupation temporaire du domaine public communal du « Gîte d'étape communal de Cajarc »

Entre :

La Commune de Cajarc, représentée par son Maire, M. Jacques VIRATELLE, dûment habilité par délibération du Conseil municipal n°2022-049 du 3 mai 2022, dont le siège social est situé 40, boulevard du Tour de ville 46160 CAJARC,

Désignée ci-après « La Collectivité »,

D'une part,

Et

La société .....

Dont le siège social est situé .....

Immatriculée au Registre du Commerce de .....

Sous le numéro .....

Code APE ....., SIRET .....

Représentée par Mme/M. ....,

Dûment habilité.e à signer en sa qualité de .....

Désigné ci-après « L'Occupant »

D'autre part,

*VU* le Code Général des Collectivités Territoriale,

*VU* le Code Général de la propriété des personnes publiques notamment dans ses articles L.2122-1 et L.2122-1-1 et suivants ;

*VU* la délibération n°2021-045 du Conseil municipal de Cajarc du 6 avril 2021 relative à la « Proposition de changement du mode d'exploitation du gîte d'étape dans le but de permettre une occupation privative du domaine public en vue d'une exploitation économique : présentation de la procédure, de la publicité et proposition de convention » et qui autorise le « Maire ou ses adjoints à engager toutes les démarches nécessaires à la mise en œuvre de cette décision »,

*VU* la délibération n°2022-049 du conseil municipal de Cajarc, en date du 3 mai 2022 relative à l'engagement de la procédure d'appel à candidature d'un nouvel exploitant du gîte d'étape, sous forme d'une occupation du domaine public

VU l'avis d'appel public à concurrence, paru le 9/05/2022, relatif à une Occupation du domaine public pour la gestion et l'exploitation du gîte d'étape communal de Cajarc (46 160),

Il est convenu ce qui suit,

## **CHAPITRE I : OBJET ET ETENDUE DE LA CONVENTION D'OCCUPATION**

### **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION :**

La collectivité met à la disposition de l'occupant qui l'accepte, des locaux intérieurs et extérieurs (pas de porte) situés dans le Bourg de Cajarc, place Françoise Sagan, aux fins touristiques en vue de permettre la gestion et l'exploitation d'un gîte d'étape.

L'occupant du gîte d'étape communal de Cajarc devient titulaire d'une autorisation d'occupation du domaine public qui prend la forme de la présente convention d'occupation du Domaine Public, temporaire, précaire et révocable, conformément aux articles L.2121-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques.

#### **1 -1 Exploitation :**

L'occupant s'engage à exploiter lui-même et sans discontinuité les lieux mis à sa disposition. Toute mise à disposition au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, est rigoureusement interdite. La présente convention est accordée personnellement et en exclusivité à l'occupant et ne pourra être rétrocédée par lui. Le non-respect de cette clause entraînera la résiliation immédiate et sans indemnisation du présent contrat.

#### **1-2 Affectation des locaux :**

Le domaine mis à disposition, objet de la présente convention, doit conserver sa vocation actuelle d'accueil en gîte d'étape. L'occupant s'organise de manière à assurer le bon fonctionnement, la continuité, la qualité, la bonne organisation de l'accueil et des services au public, ainsi que le respect et la tranquillité publique. Pendant toute la durée de la convention l'occupant s'engage à respecter l'affectation des lieux. La commune pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier la conformité avec l'affectation. La mise à disposition du gîte est consentie au preneur sous la condition qu'il prenne lui-même en charge l'accueil des pèlerins et randonneurs, ainsi que les réservations.

#### **1-3 - Missions attendues :**

Les missions attendues comprennent : mettre tout en œuvre pour assurer la bonne promotion et la bonne exploitation du gîte, par :

- la promotion du site, la gestion des réservations, l'information aux demandeurs d'hébergement ;
- l'accueil des pèlerins et randonneurs ;
- l'entretien des locaux.

### **ARTICLE 2 – DESIGNATION DES LOCAUX :**

L'Occupant disposera des lieux situés tels que définis sur les plans qui demeurent annexés aux présentes.

## 2-1 Présentation des locaux :

Le gîte d'étape est destiné à l'hébergement du public. L'occupant est autorisé à occuper l'ensemble du bien.

Le gîte comprend :

- Au rez-de-chaussée : une entrée avec digicode, un local avec une douche, un WC,
- Au premier étage : une salle commune avec salle à manger/cuisine, trois chambres de quatre lits chacune et des sanitaires
- Au second, se trouve un dortoir pour 8 personnes, et des sanitaires,
- Les abords du bâtiment abritant le gîte d'étape font partie du domaine public et ne sauraient être utilisés de façon permanente pour une occupation des résidents. Seul le pas de porte (platebandes fleuries et seuil) est à la disposition de l'Occupant.

Pour l'exercice de son activité, l'occupant ne pourra pas installer de terrasse extérieure devant le gîte.

Cependant, le pas de porte et la plate-bande le long du gîte, côté entrée, font partie des espaces dédiés au gîte. L'occupant prendra les mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la qualité des abords immédiats. Il est fait obligation à l'occupant d'enlever quotidiennement les papiers, débris, nuisibles au bon aspect du gîte ou dangereux pour les visiteurs.

Les débris enlevés, seront déposés dans les conteneurs (OM et recyclables) à proximité.

Les papiers et ordures ménagères seront déposés dans des poubelles ou sacs plastiques dans le respect des prescriptions du règlement de collecte des déchets que l'occupant devra impérativement respecter.

En cas de négligence de la part de l'occupant et à la suite d'une mise en demeure adressée par le Maire et restée sans effet, il sera pourvu d'office aux obligations précitées à ses frais et à la diligence des services chargés du contrôle.

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état.

Il ne pourra alléguer une quelconque défectuosité ou non-conformité des biens mis à disposition pour se soustraire à ses obligations contractuelles ou en renégocier les termes, en réclamant notamment une réduction de redevance ou une indemnité.

## 2.2 - Alimentation en eau et électricité, chauffage, raccordement à l'assainissement collectif :

- Eau : Le gîte est approvisionné en eau par le réseau public d'adduction d'eau potable. L'eau distribuée au robinet est donc potable. La société SAUR, fermier en charge de la distribution d'eau potable, informera le preneur en cas d'incident dont l'alerterait l'organisme chargé du contrôle, à condition que le gérant lui transmette sans délai ses coordonnées téléphonique lors de la reprise du contrat. De l'eau en bouteille est mise à disposition par la SAUR pour faire face à un éventuel incident d'approvisionnement.

- L'eau chaude sanitaire est assurée par des chauffe-eaux électriques et le chauffage par des radiateurs électriques, installés par la commune.

- Electricité et Assainissement collectif : le gîte est raccordé aux réseaux publics d'électricité et d'assainissement collectif.

## **2-3 Equipement :**

L'occupant doit maintenir les lieux meublés et équipés pour répondre à la destination des lieux. Cet équipement doit être en bon état d'usage.

## **ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux est établi de manière contradictoire à l'entrée dans les lieux par l'occupant. Cet état sera annexé à la convention.

L'occupant prend les biens dans l'état où ils se trouvent. Il ne pourra élever aucune réclamation ni recours contre la commune de Cajarc pour quelque cause que ce soit, et notamment pour les raisons de mauvais état des biens mis à disposition, sauf en contradiction avec l'article 7-2-2 de la présente convention.

Un nouvel état des lieux sera réalisé à l'issue de la convention (voir ARTICLE 10).

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS D'EXPLOITATION**

### **4-1 Dispositions générales**

L'occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'à l'activité autorisée, et ce à l'exclusion de toute autre activité.

Compte tenu de l'implantation spécifique des locaux, à l'intérieur même du Bourg, l'occupant doit totalement adhérer à l'image de ce dernier en respectant la dimension culturelle et touristique dans laquelle il s'insère.

L'occupant devra assurer l'exploitation et la maintenance de l'ensemble des matériels et biens, ceux mis à disposition par la collectivité dès le début de l'occupation.

Période d'exploitation : à l'année, avec une période minimale du 1<sup>er</sup> avril au 30 octobre.

### **4-2 Dispositions spécifiques**

L'occupant s'engage à poursuivre la réalisation de son projet sur lequel sa candidature a été retenue précédemment à l'issue de la procédure engagée par la Commune de Cajarc par la publication d'un avis d'appel public à concurrence le 09 mai 2022.

### **4-3 Responsabilité et Assurances :**

L'occupant demeurera seul responsable de la direction et de l'exploitation du gîte ainsi que de toutes les poursuites auxquelles pourrait donner lieu l'exercice de son activité, soit en raison de l'inobservation de la loi, soit pour tout autre cause.

L'Occupant s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait du local, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés de l'Occupant, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des tiers et les explosions.

L'Occupant devra fournir au Propriétaire, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au propriétaire. L'Occupant devra déclarer immédiatement au Propriétaire tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent ainsi que toute détérioration ou dégradation. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard de convention expresse, toutes indemnités due à l'Occupant par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Propriétaire, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

L'Occupant souscrira une assurance garantissant les pertes d'exploitation, les pertes de recettes, les frais supplémentaires qu'il aura engagés pour maintenir l'activité à la suite d'un sinistre.

#### **4.4 Cession – Sous-location :**

Il est interdit à l'Occupant de céder son droit d'occupation, de sous-louer ou de prêter les lieux occupés, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du Propriétaire.

L'Occupant demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire du paiement des redevances pour Occupation du Domaine Public et autres charges et taxes ainsi que de l'exécution des clauses et conditions de la présente convention.

Le présent contrat ne pourra en aucun cas être intégré par l'Occupant à son fonds de commerce. Toute cession consentie en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du Propriétaire et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du contrat dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

### **ARTICLE 5 – DUREE DE LA CONVENTION**

#### **5.1 Durée de la convention :**

La présente convention est acceptée et consentie par l'occupant pour une durée de **cinq (5) années entières et consécutives**, qui commenceront à courir au ..... juin 2022 pour se terminer le .....juin 2027.

Cette durée s'imposera tant à la Commune de Cajarc qu'à l'occupant et ne pourra être modifiée que d'un commun accord.

#### **5.2 : Nature de l'autorisation d'Occupation du Domaine Public :**

L'autorisation d'occupation du domaine public accordée par la présente convention étant nécessairement précaire et révocable, elle ne peut ouvrir au profit des occupants un quelconque droit à leur maintien dans les lieux après son expiration.

A l'expiration de la convention, quelles qu'en soient les causes, l'occupant sera tenu de remettre à la collectivité tous les ouvrages, équipements, installations et immeubles mis à sa disposition.

### **ARTICLE 6 - CARACTERE PERSONNEL DE L'AUTORISATION**

L'occupant devra assurer en personne l'exploitation du gîte d'étape.

L'occupant devra assurer son personnel contre les accidents, les frais de cette assurance étant à sa charge. Il devra respecter la réglementation en vigueur, et il reste responsable des agissements de son personnel.

Il devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences et autres nécessaires, et en justifier à la première demande, de sorte que la responsabilité de la collectivité ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit.

L'occupant ne devra céder son autorisation d'occupation sous aucun prétexte, la convention étant strictement personnelle et ne pouvant conférer à son titulaire la propriété commerciale.

## CHAPITRE II : CONDITIONS FINANCIERES ET MATERIELLES

### ARTICLE 7 – OBLIGATIONS, REDEVANCE ET CHARGES

#### 7-1 – Redevance :

La mise à disposition du gîte d'étape est consentie et acceptée moyennant le paiement par l'occupant d'une redevance annuelle à la commune de Cajarc pour un montant de 20% du Chiffre d'Affaires, avec un minimum de 4 000€.

Le règlement de la redevance se fait à l'émission d'un titre exécutoire par les services comptables de la commune auprès du trésor public de Figeac.

L'Occupant devra donc, pour permettre le calcul de la redevance, communiquer dans les meilleurs délais à la collectivité, les documents comptables certifiés (compte de résultat par exemple), et les documents fiscaux se rapportant à son activité exercée dans les locaux mis à disposition, au plus tard le 25 janvier de chaque année.

Le versement annuel sera effectué dans les vingt jours suivant la réception d'un avis des sommes à payer émis par la collectivité.

#### 7-2 Travaux et entretien :

##### 7-2-1 Obligations :

L'occupant a obligation :

- de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le propriétaire ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu pour responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont l'occupant pourrait être victime dans les locaux occupés. Il a notamment à sa charge l'entretien et la gestion du digicode qui permet l'accès au gîte d'étape et de l'alarme sécurité incendie ; il assure également leur renouvellement si nécessaire.
- d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes de toute nature, dont la taxe de séjour, ou de tous autres impôts dont le propriétaire serait tenu responsable pour le compte de l'Occupant à un titre quelconque, de justifier de leur acquit à toute réquisition notamment en fin de convention
- de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux occupés, le propriétaire pour qu'il s'assure de l'état des locaux, ou pour tout autre motif à caractère d'urgence ou exceptionnel ;
- de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le propriétaire ne puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faite par des tiers.

- de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, l'hygiène, la police, l'inspection du travail, la défense passive, les plans d'évacuation des lieux, l'accès à l'échelle pompiers, et plus généralement toutes prescriptions relatives à son activité.

### **7-2-2 Charges, entretien et travaux :**

L'occupant prend à sa charge :

- Les charges de fonctionnement du site :
- Abonnements d'eau, d'électricité, de téléphone portable (si portabilité du numéro possible), assurances, contrôles (électriques, exutoires de fumée, alarme, extincteurs) ;
- Contrats de maintenance (extincteurs, alarme incendie, etc.) et contrôles obligatoires (électriques, etc.) ;
- L'entretien du digicode et de l'alarme incendie ; et leur remplacement si nécessaire
- Fournitures hôtelières (stock de housse et draps jetables à reprendre) ;
- Le renouvellement du mobilier
- Les frais de personnel ;
- Charges de gestion courante ;
- L'entretien courant du pas de porte ;
- Toutes réparations qui seraient à la charge d'un locataire dans un bail (réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987)
- De menues réparations et dégradations survenues de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients  
Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par l'occupant, même avec l'autorisation de la collectivité, resteront en fin de convention la propriété de cette dernière sans indemnité.
- De son côté la commune de Cajarc doit entretenir le gîte pour qu'il soit en état de servir à l'usage prévu dans la convention (réparations incombant au propriétaire définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987).

L'occupant ne pourra apporter de modification à l'état des lieux initial, sans le consentement express et par écrit de la commune. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de la commune de Cajarc.

### **7-3 – Sécurité des Biens et des Personnes :**

Pour ce qui concerne l'exploitation des locaux mis à sa disposition dans le bâtiment où se situent également la médiathèque intercommunale, des appartements privés, une salle des Associations, des sanitaires publics, l'occupant se conformera aux dispositions du règlement de sécurité conformément aux préconisations de la Commission de Sécurité.

L'occupant ne pourra faire usage, dans les locaux mis à sa disposition, de chauffage autres que ceux de l'installation principale.

La collectivité se réserve le droit de faire fermer temporairement l'établissement en cas de pratiques contraires à l'ordre public.

### **7-3-1 Fermeture exceptionnelle du site :**

La commune de Cajarc se réserve le droit de faire fermer le gîte d'étape communal par mesure de sécurité ou d'intérêt public. Cela se fera sans versement d'indemnité à l'occupant.

## **ARTICLE 8 – RESILIATION**

### **8.1 Destruction des lieux :**

Si les locaux occupés viennent à être détruits en totalité par un évènement indépendant de la volonté du propriétaire, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

### **8.2 Clause résolutoire :**

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte d'un seul terme de l'indemnité d'occupation (y compris les charges et autres sommes accessoires), ou d'exécution de l'une des clauses ou conditions de la convention, celle-ci sera résiliée de plein droit, si bon semble au propriétaire, quinze (15) jours après un commandement de payer l'indemnité d'occupation restée sans effet, ou après une sommation d'exécuter la convention demeurée infructueuse, sans qu'il soit besoin d faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité.

Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

### **8.3 Résiliation par la commune de Cajarc :**

En sus des clauses de résiliation évoquées dans les articles ci-dessus et sans discontinuité des lieux mis à sa disposition avant, et ne donnant pas droit à indemnisation, la commune de Cajarc se réserve le droit de résilier la convention, et ce, pour tout motif d'intérêt général. La commune devra donner l'information à l'occupant 6 mois avant la date anniversaire de signature de la présente convention.

La dénonciation de la convention par anticipation par la commune interviendra sans préavis pour des impératifs d'utilisation de l'espace pour des nécessités publiques ou des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes de temps en matière de sécurité et d'hygiène publique notamment.

### **8.4 Résiliation du fait du comportement de l'occupant :**

En sus des clauses de résiliation évoquées ci-dessus, même et sans discontinuité des lieux mis à sa disposition, la convention pourra être résiliée par la commune au cas d'inexécution par l'occupant de l'un de ses



obligations, quinze jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant ce délai.

### 8-5 Congé de l'Occupant

L'Occupant aura la capacité **de donner congés 6 mois** avant chaque date anniversaire de signature de la présente convention et devra pour ce faire en avertir la Commune de Cajarc par courrier avec accusé de réception.

### ARTICLE 9 – MODIFICATIONS DE LA CONVENTION

Toute modification de la convention en tout ou partie ne peut résulter que d'un avenant.

### ARTICLE 10 – FIN DE CONVENTION

Un mois avant le terme de la présente convention, un état des lieux contradictoire sera établi, l'occupant devant réaliser tous les travaux nécessaires au bon fonctionnement des biens objet des présentes.

### ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- pour la Collectivité :

COMMUNE DE CAJARC

Mairie

40, boulevard du Tour de ville

46160 CAJARC,

- pour l'Occupant :

.....  
.....  
.....  
.....

## ARTICLE 12 – JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui s'élèveront entre l'Occupant et la Collectivité au sujet de la présente convention seront soumises au Tribunal Administratif compétent.

## ARTICLE 13 – ANNEXES

- Plan de situation, des locaux, plans d'évacuation, etc.
- Liste du matériel mis à disposition

Cette convention est établie en deux exemplaires originaux

Cajarc, le .....

Pour la Commune (Nom-Prénom, fonction, signature et cachet) :

Pour l'occupant (Nom-Prénom, fonction, signature et cachet) :

Convention notifiée, le : .....