

DOSSIER : Commune de Beuvron en Auge
Nature : Convention d'Occupation à titre précaire
Date :
Références :

L' AN DEUX MILLE ONZE

Le

DÉPARTEMENT DU CALVADOS

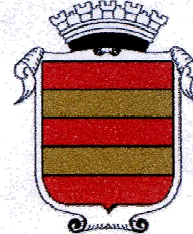
MAIRIE
DE

BEUVRON-EN-AUGE

14430

Tél. : 02 31 79 23 31

Fax : 02 31 39 06 61



mairie.beuvron@wanadoo.fr

ENTRE LES SOUSSIGNES

LE PROPRIETAIRE

La commune de Beuvron en Auge, Département du Calvados identifiée sous le numéro SIREN 211 400 700 RCS

Ci après dénommé « Le Propriétaire » qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

LE LOCATAIRE

Ci après dénommé « Le Locataire » qui s'oblige aux garanties ordinaires et de droit en la matière.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée COMMUNE DE BEUVRON EN AUGÉ est ici représentée par Monsieur Michel CAFFARD, Maire de la Commune, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du 6 juin 2011.

PRESENTATION

La commune de Beuvron en Auge, propriétaire des bâtiments dits des « Anciennes Ecoles », cadastrés sous le N° a décidé d'y créer un « Espace de Valorisation des Métiers d'Art ».

Ce projet mené par la commune dans le cadre de sa politique culturelle, avec le concours de Pays d'Auge Expansion, a été mis en place pour renforcer l'attractivité touristique et culturelle du village.

Les travaux de réhabilitation des « Anciennes écoles » ont consisté d'une part, à créer sous les préaux quatre ateliers réservés à la fabrication, à l'exposition, à la vente de produits et d'œuvres réalisés sur place par des professionnels Métiers d'art, et, d'autre part, à transformer une ancienne salle de classe en un espace pédagogique permettant aux professionnels Métiers d'art du Pays d'Auge et à l'Office de Tourisme de la Communauté de Communes de Cambremer, de développer, à travers des expositions et des ateliers, la sensibilisation aux savoir-faire artisanaux et artistiques présents dans le Pays d'Auge et ailleurs.

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

Cette convention a pour objet de définir un cadre d'occupation des ateliers mis à disposition par la commune de Beuvron-en-Auge dans le cadre de l'Espace de Valorisation des Métiers d'art par des professionnels Métiers d'art.

Compte tenu qu'il ne convient pas de consentir un bail de droit privé ou commercial, il sera uniquement conclu une occupation, à titre précaire, régie par le droit administratif ne donnant en aucun cas, ouverture aux prérogatives des articles 145-1 et suivants du Code du Commerce.

Article 2 : DESIGNATION DU BIEN LOUE

- Situé sur la commune de Beuvron en Auge (Calvados), rue de la Gare.
- Un local d'une superficie d'environ 35 m² situé dans l'enceinte de l'Espace de Valorisation des Métiers d'Art, disposant de :
 - ❖ 1 Prise d'eau
 - ❖ 1 Prise Téléphone
 - ❖ 1 alarme anti-intrusion
 - ❖ Compteur électrique d'une puissance de 30A
 - ❖ 7 prises de courant, éclairage
 - ❖ 2 Radiateurs électriques
 - ❖ Branchement pour raccordement à une bouteille de gaz
- La cour située dans l'Espace de Valorisation des Métiers d'art ne fait pas partie du BIEN loué et ne peut être occupée sans l'avis préalable du propriétaire, notamment comme parking ou annexe de l'atelier.
- Le locataire déclare connaître parfaitement ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

- Le locataire s'engage à installer et respecter l'enseigne fournie par Pays d'Auge Expansion et payée par la commune de Beuvron-en-Auge, à l'emplacement fixé, seule marque d'identification de l'atelier. Par souci de cohérence et d'homogénéité dans l'Espace de Valorisation des Métiers d'Art, il importe de respecter la charte graphique mise en place par Pays d'Auge Expansion dans le cadre de sa mission de valorisation des Métiers d'art. Le respect de cette charte permet une harmonisation visuelle sur un même site, en l'occurrence à Beuvron-en-Auge, mais également sur l'ensemble du Pays d'Auge afin d'identifier les professionnels Métiers d'art à un réseau de professionnels qualifié et reconnu.
- Par ailleurs, il est demandé au locataire de respecter les surfaces vitrées de l'atelier qui sont destinées à la présentation des objets et créations réalisés sur place. Il est interdit de coller des affiches ou de dissimuler l'atelier par quelque moyen que ce soit.

Article 3 : DUREE DE L'OCCUPATION

Cette convention d'occupation à titre précaire est consentie pour une durée de **un an** reconductible par tacite reconduction tous les ans **pendant cinq ans** sauf dérogation consentie par le PROPRIETAIRE.

En conséquence, le LOCATAIRE s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration des présentes, sans chercher à s'y maintenir, pour quelque prétexte que ce soit.

Article 4 : DESTINATION DU LIEU LOUE

Le local sus visé ne pourra servir au LOCATAIRE que **pour la fabrication, l'exposition, la vente de produits et d'œuvres réalisés sur place** à l'exclusion de tout autre commerce, LE LOCATAIRE s'interdisant d'y exploiter, même temporairement, des commerces ne répondant pas à la nature ci-dessus précisée.

Article 5 : CONDITIONS FINANCIERES

❖ REDEVANCE MENSUELLE

La présente convention est consentie moyennant une **redevance mensuelle de 350 euros** (trois cent cinquante euros).

Cette redevance pourra être pondérée **la première année** de location pour des professionnels éligibles par le Comité de sélection qui exercent leur métier depuis moins de deux ans. La redevance mensuelle serait alors fixée à **250 euros** (deux cent cinquante euros).

La redevance sera payable le 1^{er} de chaque mois, au domicile du propriétaire ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Cette redevance n'inclut pas les charges de fonctionnement inhérentes à l'occupation de l'atelier, soit l'électricité, le téléphone, etc.

Dans le cadre du renouvellement de la convention, le PROPRIETAIRE se réserve le droit d'appliquer une révision de prix pour la redevance mensuelle.

❖ IMPOTS ET TAXES

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels, taxe d'habitation, taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement .

❖ DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie n'est exigé.

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont strictement interdites.

Article 6 : CHARGES ET CONDITIONS

- **CONCERNANT LE LOCATAIRE**

- Entretien des lieux loués :

Le LOCATAIRE entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes de la présente convention, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de convention.

- Travaux en cours de validité de la convention

Le LOCATAIRE ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du PROPRIETAIRE et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du PROPRIETAIRE seront à la charge du LOCATAIRE.

- Réparations

Le PROPRIETAIRE n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) : toutes les autres réparations sont à la charge du LOCATAIRE, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérées comme « réparations » au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au PROPRIETAIRE.

Le LOCATAIRE comme le PROPRIETAIRE s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

- Jouissance

Le LOCATAIRE devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'Espace de Valorisation Métiers d'art ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra

notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller au respect des règles d'hygiène et de salubrité.

- Assurances

Le LOCATAIRE devra s'assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, le dégâts des eaux, les courts circuits, etc. pendant toute la durée de validité de la convention desdits locaux, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, le recours des voisins ainsi que la responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le LOCATAIRE pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au PROPRIETAIRE à chaque réquisition de celui-ci.

- Destruction des locaux loués

Si les locaux, objet de la présente convention, venaient à être détruits, pour toute cause, indépendante de la volonté du PROPRIETAIRE, la présente convention sera dénoncée de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le LOCATAIRE ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la dénonciation de la convention.

- Transmission de la convention

Toute cession, totale ou partielle, sous quelque forme que ce soit, est interdite.

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

- Restitution des lieux

La présente convention prendra effet de plein droit au terme stipulé.

• **CONCERNANT LE PROPRIETAIRE**

- Vices cachés

Le PROPRIETAIRE ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

- Responsabilités et recours

Le PROPRIETAIRE ne garantit pas le LOCATAIRE et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le LOCATAIRE pourrait être victime dans les lieux loués
- En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement, des services collectifs et éléments d'équipement communs à l'immeuble ou propres aux locaux loués
- En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le LOCATAIRE sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assurer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le LOCATAIRE renonçant à tous recours contre le PROPRIETAIRE sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code Civil.
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant la durée de la convention, qu'elle qu'en soit la cause. Il prendra à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du PROPRIETAIRE, soit des tiers, sans que le PROPRIETAIRE puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de vice ou défaut des locaux loués, le LOCATAIRE renonce particulièrement à se prévaloir des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

- Risques naturels et technologiques

Le PROPRIETAIRE déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition le BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, le BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Article 7 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte du terme de loyer ou tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit.

Si dans le cas, le LOCATAIRE se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celles de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Fait en deux exemplaires originaux, remis à chacune des parties.

Fait leà.....

Le Maire de Beuvron-en-Auge

Le Professionnel Métiers d'art