



CLARET

Commune de CLARET

**PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION
DU DOMAINE PUBLIC**

ENTRE LES SOUSSIGNES

La commune de Claret,
représentée par son Maire, Monsieur Philippe TOURRIER,
dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date du
20 mars 2026,

Ci-après dénommée « la Commune de Claret »

D'UNE PART

ET

XXXX,
ci-après dénommé « l'occupant »

D'AUTRE PART

Il a tout d'abord été rappelé ce qui suit :

La commune est propriétaire du bâtiment Maison du Parc sis, place de l'Hermet, 34270 CLARET.

Ce bâtiment a été aménagé en gîtes communaux et accueille au rez-de-chaussée deux locaux à vocation commerciale (possibilité de scinder ou non en deux ces locaux)

Ce bâtiment a été classé dans le domaine public de la commune par délibération en date du 21 juillet 2026.

La commune souhaite mettre à disposition de l'occupant ce ou ces locaux à vocation commerciale situés dans le bâtiment dans le cadre d'une convention d'occupation.

L'autorisation d'occupation accordée par la commune est placée sous le régime des autorisations d'occupation du domaine public.

L'occupation présentement consentie est donc régie par les règles du droit administratif applicables au domaine public des collectivités publiques, à l'exclusion de toute autre législation relative aux baux portant sur les locaux d'habitation, professionnels, administratifs ou commerciaux.

C'est en connaissance de ce contexte que les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit :

Article 1 – Occupation

1-1- L'occupant est autorisé à occuper le local situé au rez-de-chaussée de la Maison du Parc, place de l'Hermet à Claret, 34270 d'une superficie de l'ordre de 122 m² (pour la surface globale), à usage de locaux commerciaux afin d'y exercer les activités suivantes : activités présentées par le candidat.

Désignation du local :

Espace	Surface
Local 1	40 m ²
Local 2 avec hall d'entrée et WC	36 m ² + 5 m ²
Véranda attenante (lot n° 2)	27 m ²
Orangerie	10 m ²
Terrasse extérieure	50 m ² minimum, à définir selon projet
Local technique	4 m ²

1-2- L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer aucune réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non conformité des lieux avec une réglementation quelconque. L'occupant devra, en particulier, effectuer, à ses frais exclusifs, tous aménagements et modificatifs requis par une réglementation quelconque, présente ou à venir.

Article 2 – Conditions d'exploitation et obligations de l'occupant

2-1- L'occupant s'engage à respecter, en toutes circonstances, les lois et règlements se rapportant tant à l'occupation des lieux qu'aux activités autorisées (réglementation des établissements recevant du public).

Les lieux devront être affectés exclusivement à l'exploitation des activités définies à l'article 1 de la présente convention.

Etant destiné à recevoir du public, le local objet de la présente convention relève des dispositions Code de la construction et de l'habitation mais aussi aux règles de sécurité incendie, d'accessibilités et à tous arrêtés réglementaires applicables aux ERP. L'occupant se conformera aux règles susvisées, il déposera, au besoin, auprès de l'autorité habilitée, une déclaration au titre des établissements recevant du public.

Le bâtiment étant en conformité avec les prescriptions et règlements en matière de construction, notamment au regard des règles de sécurité de l'exploitation, la commune sera tenue de prendre en charge les travaux de mise en conformité avec des réglementations ultérieures pour tout ce qui concerne les bâtiments et les réseaux.

2-2- L'occupant devra disposer en permanence de toutes les autorisations administratives, licences, assurances et autres nécessaires et en justifier à première demande, de sorte que la responsabilité de la commune de Claret ne puisse jamais être mise en cause à quelque titre que ce soit. La perte, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit des autorisations nécessaires emportera résiliation de plein droit de la présente convention.

2-3- La commune de Claret pourra effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier, notamment, les conditions d'occupation et d'utilisation des lieux.

2-4- L'occupant devra produire annuellement, l'attestation d'assurance des locaux et l'attestation de vérification périodique des installations électriques par un organisme agréé.

Article 3 – Etat des lieux

3-1- Des états des lieux contradictoires seront dressés tant avant l'entrée en jouissance de l'occupant qu'avant sa sortie des lieux.

3-2- L'occupant devra laisser tous les locaux occupés en bon état d'entretien et de réparations, la commune de Claret se réservant le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de l'occupant ou une indemnité pécuniaire, tous droits et taxes en sus, représentative de leur coût.

Article 4 – Informations à la commune

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance de la commune de Claret tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de préjudicier au domaine public et/ou aux droits de la commune de Claret.

Article 5 – Entretien / Réparations

5-1- L'occupant sera tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, la commune de Claret n'ayant en charge que les grosses réparations relatives au clos et au couvert et à l'exclusion expresse de celles consécutives à un manquement de l'occupant à ses propres obligations.

En cas de retard par l'occupant à exécuter ses obligations, la commune de Claret pourra les faire réaliser, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet, lesdites réparations étant réalisées aux frais, risques et périls exclusifs de l'occupant et sous réserve de tous droits et recours de la commune de Claret.

Dans le cas où l'occupant viendrait à contester l'exigibilité des travaux, il serait fait par un agent de la commune, une visite des lieux en sa présence. Le procès verbal de cette visite et les dires exprimés seront dressés et transmis par Monsieur le Maire qui statuerait sur la base des pièces d'instructions. La décision municipale sera portée à la connaissance de l'occupant.

5-2- Dans le cas où le bailleur devrait procéder à des réparations, travaux d'intérêt public ou autre, (la commune de Claret s'engageant à les exécuter avec diligence et en concertation avec l'occupant, sauf en cas d'urgence et dans la mesure où lesdits travaux devraient durer plus de dix jours), l'occupant pourra prétendre à une réduction ou une suspension de redevance.

5-3- L'occupant fera procéder à l'enlèvement de tous déchets, détritiques et objets quelconques qui ne serait pas réalisé par les services municipaux. Aucun dépôt de matériel, marchandise ou objet quelconque ne pourra être établi en dehors des locaux.

Article 6 – Travaux

Dans le cadre de son activité et afin de ne pas provoquer de gêne hors norme (bruit...) pour le voisinage, l'occupant devra procéder à ses frais à une isolation phonique adéquate des locaux. Toutefois, l'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit de la commune de Claret à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la commune de Claret.

Tous travaux éventuels devront être réalisés dans le respect de toutes réglementations en vigueur.

Les chantiers devront être dissimulés le plus possible à la vue par des palissades d'un type agréé par l'Administration et sur lesquelles toute publicité sera vigoureusement interdite.

L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, justifier du tout à première demande écrite de la commune de Claret. Dans le délai de quinze jours à la date de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la commune de Claret, auquel sera joint une série de plans d'exécution.

Article 7 – Durée / Résiliation

7-1- La présente convention, de caractère précaire et révocable, est consentie et acceptée pour une durée de 9 ans, à compter du 1^{er} janvier 2027.

Elle ne sera renouvelable que sur demande expresse de l'occupant, formulée six mois avant l'expiration de la présente convention, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le non-renouvellement de la convention n'emportera aucun droit pour l'occupant.

7-2- La commune de Claret se réserve le droit de reprendre les biens objets de la présente convention et ce, pour tout motif d'intérêt général.

La dénonciation de la convention par le bailleur par anticipation, interviendra sous préavis de six mois et contre indemnités calculées selon la législation en vigueur.

Toutefois, aucune indemnité relative à l'aménagement des locaux ne pourra être imputable à la charge du bailleur, sauf si les travaux ont été réalisés avec l'accord écrit et expresse du bailleur et stipulant clairement les conditions de reprise.

La dénonciation de la convention par le preneur interviendra sous préavis de trois mois.

Article 8 – Recours

8-1- Sauf le cas de faute lourde de la commune de Claret dont la preuve serait rapportée par l'occupant, ce dernier ne pourra exercer aucun recours contre la commune de Claret à raison des conséquences des accidents et dommages, quels qu'ils soient, survenants à l'occupant, à son personnel, à ses fournisseurs, prestataires ou tiers quelconque intervenant pour leur compte.

8-2- De même la commune de Claret n'assumant, en aucun cas, la surveillance des lieux attribués à l'occupant, est déchargée de toute responsabilité dans tous les cas d'effraction, de dégradation, de vols ou autre cause quelconque, de perte ou dommage survenant aux personnes et/ou aux biens sauf si causés par le manquement aux obligations du bailleur.

8-3- L'occupant souscrira toutes polices d'assurances nécessaires et en justifiera à la première demande de la commune de Claret, ainsi que du paiement des primes. Toutes polices comporteront une clause de renonciation à tout recours tant de l'occupant que de ses assureurs contre la commune de Claret, en particulier en cas de dommages survenant aux biens mobiliers de l'occupant, de son personnel et de tout tiers pouvant se trouver dans les lieux objets des présentes.

L'occupant s'assurera d'une part pour tout biens mobiliers avec clause de renonciation à recours contre la commune de Claret dans les conditions précitées, d'une part, pour couvrir les risques locatifs et de voisinage.

Il justifiera du tout ainsi que du paiement des primes à première demande écrite de la commune de Claret.

Les polices d'assurances devront stipuler que les compagnies ne pourront se prévaloir de déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification à la commune, de ce défaut de paiement.

Article 9 – Affichage

Tout affichage ou publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité de l'occupant exercée dans les lieux est interdit.

Pour ceux autorisés, l'occupant devra, avant toute résiliation, recueillir l'accord de la commune de Claret et se conformer à toutes réglementations applicables, à ses frais, risques et périls exclusifs.

Article 10 – Caractère personnel du contrat

L'occupant s'engage à occuper 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, et ce, y compris dans le cadre d'une location-gérance sauf autorisation expresse et préalable de la commune de Claret. En tout état de cause, l'occupant sera tenu responsable de l'intégralité des charges et obligations résultant de la présente convention.

Toute cession ou apport à un tiers à quelque titre ou sous quelque modalité que ce soit, de tout ou partie des droits résultant des présentes, est également interdite.

Toute modification susceptible d'avoir des incidences sur la convention devra être communiquée au bailleur et notamment portant sur la forme, l'objet et la gérance de la société.

Article 11 – Redevance

11-1- L'occupant s'engage à régler à la commune de Claret une redevance mensuelle conformément à celle stipulée dans l'appel à manifestation d'intérêt à compter du XXXX 2027.

- Si deux preneurs :
pour le local 1 : une redevance mensuelle de 480 € HT (soit 12€ du m²),
pour le local 2 : une redevance mensuelle de 1220 € HT (soit 15€ du m²)
- Si un seul preneur pour l'intégralité (soit les deux locaux – superficie de 122m²) : une redevance mensuelle de 1464 € HT (soit 12€ du m²)

L'occupant remboursera à la commune la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

11-2- La redevance sera révisée annuellement de plein droit en fonction de l'évolution de l'indice IRL, la comparaison intervenant entre le dernier indice publié au jour de la révision et l'indice correspondant de l'année précédente.

La redevance sera payable trimestriellement d'avance par virement sur le compte bancaire du bailleur, au plus tard le premier jour du premier mois de chaque trimestre. Si la convention devait commencer à une autre date que le premier jour d'un trimestre civil, le loyer correspondant à la fraction de trimestre en cours restant à courir sera calculé proportionnellement et payable à la date de prise d'effet de la convention.

11-3- En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due à la commune de Claret, dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

11-4- Toute somme due à un titre quelconque par l'occupant dans le cadre des présentes, de leurs suites et conséquences, s'entend hors tout droit et taxe, en sus à la charge de l'occupant et ce, quel qu'en soit le redevable légal.

11-5- En considération de la personne du Preneur, aucun dépôt de garantie ne sera versé, ni aucune caution, garantie à première demande ou autre garantie de paiement de loyers exigée pour l'exécution des obligations de l'occupant aux termes de la présente convention.

Article 12 – Impôts et Taxes

L'occupant aura la charge de tous impôts, taxes (sauf taxe foncière) et redevance se rapportant aux lieux occupés, présents et à venir, quel qu'en soit le redevable légal. Il les remboursera à la commune de Claret à première demande écrite, sur justificatif.

D'autre part, l'occupant fera son affaire du règlement, à leur date d'exigibilité, de tous droits, impôts et taxes, actuels et futurs, à sa charge. Il en justifiera à première demande de la commune de Claret, en particulier en fin d'occupation et quinze jours avant l'enlèvement de tout mobilier, matériel et marchandises.

Article 13 – Résiliation

13-1- La présente convention pourra être résiliée par la commune de Claret, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par l'occupant de l'une de ses obligations, quinze jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.

13-2- La présente convention sera résiliée par simple lettre recommandée avec accusé de réception si bon semble à la commune de Claret :

- en cas de dissolution de la société occupante
- en cas où l'occupant viendrait à cesser, pour quelques motifs que ce soit, d'exercer dans les lieux l'activité prévue
- en cas de destruction totale des lieux et ce, en application expresse de l'article 1722 du code civil
- en cas de désordre, de scandale, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux.

13-3- Dès la date d'effet de la résiliation, l'occupant sera tenu d'évacuer sans délai, les lieux objets des présentes. A défaut, l'occupant sera redevable, par jour de retard, d'une pénalité calculée sur la base suivante : 15 Euros par jour et sous réserve de tout autres droits et recours de la commune de Claret.

Article 14 – Droit applicable

La présente convention est conclue sous le régime des occupations temporaires du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux à l'occupant et/ou quelque autre droit.

Toutes les contestations qui pourraient naître de l'interprétation ou de l'extension de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Montpellier.

Article 15 – Portée du contrat

Les présentes ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit et signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque partie.

Article 16 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête des présentes.

Fait à Claret, le

La Commune de Claret

Philippe TOURRIER

Maire de CLARET