

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignés :

Madame Frédérique THIENNOT, Maire de la Commune de Pamiers, domiciliée Place du Mercadal, B.P. 167, 09101 PAMIERES CEDEX, agissant au nom de la Commune de Pamiers, Ci-après dénommée le « BAILLEUR »,

d'une part,

Et :

Monsieur Christian CARALP, gérant de l'entreprise LE CANOTIER à PAMIERES (09100). Ci-après dénommée le « PRENEUR »,

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

### ARTICLE 1 : EXPOSE ET DESIGNATION

La commune de Pamiers donne en location au Preneur le local commercial à Pamiers n° 9 place de la République, parcelle cadastrée section K numéro 1673.

Ce local est d'une superficie totale d'environ 250 m<sup>2</sup> se décomposant comme suit :

De plein pied : un local commercial avec dégagement de 45m<sup>2</sup> environ, une cave de 50m<sup>2</sup>, 2 étages de 50m<sup>2</sup>, 1 étage de 30m<sup>2</sup> avec grenier de 20m<sup>2</sup>.

### ARTICLE 2 : DEROGATION AU BAIL COMMERCIAL

Il est bien entendu, entre les parties, comme condition essentielle de la présente convention d'occupation précaire, que le droit d'occupation ainsi conféré ne l'est qu'à titre temporaire, et qu'en conséquence est exclue toute possibilité d'invoquer les dispositions du statut du bail commercial.

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance et accepte de prendre toutes les dispositions pour libérer le local au terme des présentes.

### ARTICLE 3 : DUREE

La présente convention est consentie pour une durée de 12 mois à compter du 1<sup>er</sup> mars 2024, soit jusqu'au 28 février 2025.



#### **ARTICLE 4 : MONTANT DU LOYER**

Du 1<sup>er</sup> mars 2024 et jusqu'au terme des présentes, la mise à disposition de ce local interviendra à titre onéreux, pour un montant de deux cent cinquante euros mensuel (250,00€ de loyer hors charges eau - électricité).

Il est indiqué ici que, conformément à la précarité de la mise à disposition, le montant des présentes est inférieur au marché habituellement pratiqué.

Le Preneur prendra en charge les fluides.

#### **ARTICLE 5 : DROITS ET OBLIGATIONS DES PARTIES**

Les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et aux usages locaux pour tout ce qui ne sera pas prévu dans la présente convention.

Outre la délivrance de la chose louée à la date convenue, la Commune garantit la jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée de la présente convention.

Le preneur s'engage à se conformer à toutes les prescriptions prises en matière d'hygiène, de salubrité et de sécurité ou toutes autres causes et sera tenu d'exécuter à ses frais exclusifs tous travaux locatifs qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués.

Il est rappelé ici que les vérifications et contrôles réglementaires spécifiés par le Code de la Construction et de l'Habitat (art. R123-43) et par le Règlement de Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) - arrêté du 25 juin 1980 - seront à charge du Preneur.

#### **ARTICLE 6 : TRAVAUX – REPARATIONS – EMBELLISSEMENTS**

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur resteront propriété de la Commune sans aucune indemnité ni restitution quelconque.

Le preneur souffrira qu'il soit fait dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, pendant le cours de la présente convention, tous travaux de réparation, et d'autres, que la Commune jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelle que soit leur importance, sauf le cas où ceux-ci entraîneraient déménagement ou rupture de la continuité du service public de Formation Continue.

La Commune s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts, à y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives prévues par l'article 1720 du Code Civil et notamment les « grosses réparations » visées à l'art. 606 du même code.

Le preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives tels qu'ils sont définis par le Code Civil et les usages locaux et à rendre les lieux dans l'état où il les a reçus. Le preneur est exonéré de ses réparations locatives si les dégradations sont dues à la vétusté ou à la force majeure.

#### **ARTICLE 7 : ENGAGEMENT DU PRENEUR**

Le Preneur s'engage à respecter la liste des produits vendus annoncés et relative à son activité de restauration de type rapide : crêperie, pan cake, soupe, tartine, boisson, glace, bubble gaufre, bubble tea, smoothie, milkshake et autres produits relatifs à l'activité de point chaud.



Le Preneur s'engage à tenir son commerce ouvert au public, à minima du mardi au samedi sur les services du midi et jusqu'à 19h00 et informer la clientèle des horaires et des jours d'ouverture sur la vitrine.

## **ARTICLE 8 : ASSURANCE**

Le preneur devra contracter une police d'assurance pour garantir les risques qui lui incombent du fait de la location ; cette assurance devra couvrir le risque incendie, les risques locatifs, le recours des voisins ainsi que les dégâts des eaux.

Il devra justifier de ces assurances et du paiement des primes avant la date de départ de la présente convention.

## **ARTICLE 9 : DEPOT DE GARANTIE**

Le dépôt de garantie est fixé à 250 euros. Cette somme correspond à un mois de loyer, versée par l'entreprise le Canotier le 20 novembre 2023.

Ce dépôt de garantie destiné à garantir le Bailleur de la bonne exécution de ses obligations par le locataire découlant du présent Bail ne sera pas productif d'intérêts au bénéfice du locataire et ne sera pas révisable durant l'exécution du Bail.

Il sera restitué au locataire dans un délai maximum de deux mois à compter de la restitution des clefs, déduction faite le cas échéant, des sommes restant dues au Bailleur ou celles auxquelles il pourrait être tenu au lieu et place du locataire.

## **ARTICLE 10 : PROROGATION**

Le présent bail pourra être prorogé. Toutefois, conformément à la réglementation, la durée cumulée de l'occupation précaire ne pourra dépasser les 36 mois.

Il est rappelé que les règles du statut des baux commerciaux (comme le droit au renouvellement du bail ou le versement d'une indemnité d'éviction en cas de non-renouvellement) ne s'appliquent pas au bail dérogatoire.

A l'issue de la période des 36 mois, un bail commercial 3 6 9 pourra être conclus. Le montant du loyer mensuel sera révisé en fonction des conditions du marché : 8€ / m<sup>2</sup> de la surface commerciale occupée.

## **ARTICLE 11 : DEGRADATION DE L'IMMEUBLE**

Le preneur ne pourra exiger aucune indemnité en cas d'incendie total ou partiel, démolition volontaire consécutive.

Dans ces hypothèses, la convention sera résiliée de plein droit sans indemnité pour le preneur.

## **ARTICLE 12 : IMPOTS ET CONTRIBUTIONS**

Les impôts fonciers concernant l'immeuble présentement loué restent à la charge de la Commune de Pamiers.

## **ARTICLE 13 : RESILIATION**

Chaque partie pourra résilier la convention à tout moment moyennant un préavis de deux mois, adressé par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal.

Accusé de réception en préfecture  
009-210902250-20240301-24-010-AD-CC  
Date de télétransmission : 06/03/2024  
Date de réception préfecture : 06/03/2024

[ville-pamiers.fr](http://ville-pamiers.fr)

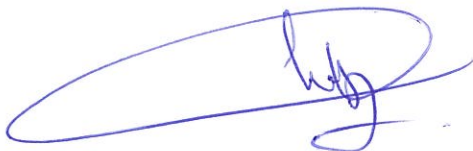


## ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente, les parties font élection de domicile en l'Hôtel de Ville de Pamiers, Cabinet de Madame le Maire.

Fait en 2 exemplaires originaux, à PAMIERS, le 27 février 2024

Pour l'entreprise Le CANOTIER  
Christian CARALP



La Commune de Pamiers  
L'Adjointe au Maire  
Maryline DOUSSAT VITAL



Accusé de réception en préfecture  
009-210902250-20240301-24-010-AD-CC  
Date de télétransmission : 06/03/2024  
Date de réception préfecture : 06/03/2024

[ville-pamiers.fr](http://ville-pamiers.fr)