

# CONVENTION D'OCCUPATION

## À TITRE PRÉCAIRE ET RÉVOCABLE

---

### Village vacances Henri IV sis rue Saint Gilles et La Madeleine

---

*Le 25 avril 2022, il est établi une convention d'occupation, à titre précaire et révocable entre les parties, aux conditions suivantes :*

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### **LA COMMUNE DE CLISSON,**

dont le siège se situe à l'hôtel de ville au 3 Grande rue de la Trinité - BP 19117 - 44191 Clisson;

SIREN 214 400 434

##### **Ci-après dénommée « LE PROPRIETAIRE »,**

Représentée par Monsieur Xavier BONNET, Maire de Clisson, dûment mandaté par délibération du Conseil municipal en date du 09 juillet 2020, conformément à l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Et

##### **L'Association dénommée Ternélia Entre Littoral et Montagnes**

Association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 et déclarée à la Préfecture, sous le numéro W741001484 sise au Village de Vacances Le Pré du Lac, 209 impasse des champs fleuris 74410 Saint Jorioz

Siret : 51932740700028 - code APE 5520Z - Agrément tourisme : N° IMO74100137

Tél : 04 50 68 65 26 et fax : 04 50 68 57 27

##### **Ci-après dénommé « LE PRENEUR »,**

## E X P O S É

Préalablement à la signature de la présente convention d'occupation,

« LE PROPRIÉTAIRE » expose :

- 1) Que le bien est loué dans le cadre d'une convention précaire et révocable,
- 2) Que la précarité est motivée par les délais à prévoir pour l'établissement d'un bail emphytéotique entre les parties.

« LE PRENEUR » déclare ce qui suit :

- 1) Connaître les conditions d'occupation et les lieux.
- 2) Vouloir occuper le présent immeuble à des fins d'exploitation d'un village de vacances.

*Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit entre les parties :*

Article 1 - DESIGNATION DU BIEN MIS À DISPOSITION

VILLAGE DE VACANCES Henri IV  
sis rue de Saint Gilles et La Madeleine, à CLISSON (44190),

Un ensemble immobilier dénommé "Village Vacances Henri IV", comprenant :

- Un bâtiment principal contenant accueil, bureau, bar, salon, restaurant, sanitaires, deux cabines téléphoniques,
- Des bâtiments annexes : bibliothèque, salle polyvalente, deux salles de réunion, une salle, sanitaires,
- Un ensemble de vingt-cinq pavillons,
- Terrain de sport et piscine.

Cet ensemble immobilier est implanté sur les parcelles suivantes :

section	numéro	situation	surface
AL	514	LA MADELEINE	00 ha 05 a 93 ca
AL	760	RUE DE SAINT GILLES	00 ha 53 a 73 ca
AL	762	RUE DE SAINT GILLES	00 ha 00 a 58 ca
AL	665	RUE DE SAINT GILLES	00 ha 28 a 82 ca

Total surface : 00ha 89a 06ca

Article 2 - DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention d'occupation est consentie et accepté :

- À compter du 25 avril 2022 jusqu'au 31 décembre 2022, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties.

Toutefois, elle pourra être résiliée à tout moment :

- A la demande du « PROPRIÉTAIRE », notifié par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 6 mois.
- À la demande du « PRENEUR », notifié par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant un préavis de 6 mois.

**Article 3 - DESTINATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION**

Le bien mis à disposition devra servir exclusivement à l'exploitation d'un village de vacances.

**Article 4 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux d'entrée sera établi et annexé à la présente convention. Il sera dressé contradictoirement entre les parties.

Un état des lieux de sortie sera établi et annexé à la présente convention. Il sera dressé contradictoirement entre les parties.

Lors de la restitution des clés, « LE PRENEUR » devra s'être acquitté du montant des réparations résultant de l'état des lieux.

« LE PRENEUR » aura obligation de faire connaître au « PROPRIÉTAIRE » l'adresse où devront être envoyés tous documents relatifs à la liquidation des comptes et de toutes autres questions afférentes au bien loué.

**Article 5 - REDEVANCE OU INDEMNITE D'OCCUPATION**

La présente convention est consentie et acceptée à titre gracieux.

**Article 6 - CHARGES**

Il est établi que, « LE PRENEUR » sera assujéti directement à la Redevance des Ordures Ménagères par la Communauté d'agglomération 'Clisson, Sèvre et Maine Agglo', en charge de cette compétence au titre de l'année 2022.

Au titre de l'année 2022, « LE PRENEUR » prend à son nom et à sa charge, les compteurs et les consommations d'électricité, de gaz, d'eau potable et de téléphone.

Il est également précisé que :

Le relevé des différents compteurs à la date d'entrée dans l'habitation est porté sur l'état des lieux.

**Article 7 - CLAUSES ET CONDITIONS**

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

**A) - OBLIGATIONS DU « PROPRIÉTAIRE »**

D'une part, « LE PROPRIÉTAIRE » est tenu des obligations principales suivantes :

1. De délivrer au « PRENEUR » un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation, en bon état d'usage avec les équipements mentionnés dans l'état des lieux en bon état de fonctionnement.
2. De supporter toutes les réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil et celles qu'il jugera être à sa charge.
3. D'assurer la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du Code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux consignés dans l'état des lieux.
4. De souffrir les aménagements réalisés par « LE PRENEUR », dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée, ces aménagements restant en fin d'occupation la propriété du « PROPRIÉTAIRE » sans aucune indemnité.

**B) - OBLIGATIONS DU « PRENEUR »**

D'autre part, la présente convention d'occupation est consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes, que « LE PRENEUR » s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, à savoir :

1. « LE PRENEUR » entretiendra en bon état les biens loués et les constructions éventuelles qu'il aura édifiées, sans pouvoir rien exiger du « PROPRIÉTAIRE » à ce sujet pendant toute la durée de la convention.  
  
Il ne pourra exiger du « PROPRIÉTAIRE », pendant cette même durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.
2. « LE PRENEUR » devra tenir les équipements en bon état de fonctionnement par leur entretien (Il devra justifier de ces entretiens à la demande du « PROPRIÉTAIRE »).
3. « LE PRENEUR » s'oblige à déclarer immédiatement au « PROPRIÉTAIRE » tout sinistre ou dégradation qui interviendrait dans les lieux mis à disposition. À défaut, « LE PRENEUR » serait responsable de toutes les conséquences de cette omission. Dans l'hypothèse où la désignation de l'immeuble mis à disposition comprendrait un jardin ou un espace vert, « LE PRENEUR » s'engage à entretenir cette partie du bien, afin qu'elle demeure dans un état de bonne présentation.
4. « LE PRENEUR » prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, des appareils de chauffage ou autres, il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation de ces recommandations.
5. « LE PRENEUR » devra entretenir et veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures (en aval des coffrets de distribution) et de l'ensemble de la robinetterie d'eau et de gaz, y compris les réservoirs de chasse sans que cette énumération soit limitative, ainsi que pour éviter une consommation d'eau excessive.
6. « LE PRENEUR » ne pourra jeter dans les canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager. Il aura à sa charge de supporter les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation de ces recommandations.
7. « LE PRENEUR » s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient, résultant de l'inobservation de la présente clause et également des dégâts causés par la condensation ou autre.
8. « LE PRENEUR » devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques lorsqu'ils existent tels que ventilation, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.
9. En cas d'existence ou d'installation d'antennes ou de paraboles, « LE PRENEUR » aura le droit d'entretenir ou de remplacer, à ses frais, lesdites installations, sauf à en informer « LE PROPRIÉTAIRE » par lettre recommandée avec accusé de réception, le tout conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.
10. Si elles existent, « LE PRENEUR » devra faire ramoner les cheminées et conduits de fumée, à ses frais, par un fumiste qualifié, une fois par saison de chauffe, même s'ils n'ont pas été utilisés.
11. « LE PRENEUR » devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale et ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter.
12. « LE PRENEUR » ne pourra faire aucune transformation dans le bien loué, sans le consentement exprès et écrit du « PROPRIÉTAIRE ».

13. En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité des lieux, « LE PROPRIÉTAIRE » pourrait exiger la remise en état immédiate des lieux, aux frais du « PRENEUR ».
14. Tous les travaux, les constructions, augmentations et les investissements réalisés régulièrement par « LE PRENEUR » reviennent immédiatement au « PROPRIÉTAIRE » par le jeu de l'accession, et ce sans indemnité. « LE PROPRIÉTAIRE » ne pourra exiger la remise du bien dans son état primitif, et ce aux frais du « PRENEUR », qu'en ce qui concerne les travaux qu'il n'aura pas expressément autorisés. Si ces embellissements, aménagements ou améliorations causent des dégradations irréversibles, « LE PRENEUR » devra remettre, à ses frais, les lieux dans leur état d'origine.
15. « LE PRENEUR » devra jouir du bien mis à disposition en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins ; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles (il devra en ce cas prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles), se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.
16. « LE PRENEUR » acquittera personnellement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti et dont « LE PROPRIÉTAIRE » pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au « PROPRIÉTAIRE » à toute réquisition et, notamment, à l'expiration de la présente convention.
17. « LE PRENEUR » devra satisfaire à tous les impôts et charges diverses nés de l'existence et de l'exploitation du village dont « LE PRENEUR » est tenu de s'acquitter.
18. « LE PRENEUR » devra faire assurer et tenir constamment assurés contre les risques d'incendie, pendant tout le cours de la convention, à une compagnie notoirement solvable, les locaux objets des présentes ainsi que le mobilier mis à disposition, ainsi que contre le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions, le vol, la responsabilité civile et tous autres risques tant des biens loués que des constructions, le matériel et les marchandises ; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du « PROPRIÉTAIRE ». Si l'activité exercée par « LE PRENEUR » entraînait des surprimes d'assurances, « LE PRENEUR » devrait également les acquitter.
19. « LE PRENEUR » devra laisser « LE PROPRIÉTAIRE », son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand « LE PROPRIÉTAIRE » le jugera à propos.
20. Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du « PROPRIÉTAIRE », les biens occupés venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, la présente convention serait résiliée purement et simplement, sans indemnité à la charge du « PROPRIÉTAIRE ».
21. « LE PRENEUR » renonce expressément à tout recours en responsabilité contre « LE PROPRIÉTAIRE » :
  - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont « LE PROPRIÉTAIRE » serait reconnu civilement responsable.
  - En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc. et au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

- En cas de trouble apporté à la jouissance du « PRENEUR » par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du « PROPRIÉTAIRE », « LE PRENEUR » devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause « LE PROPRIÉTAIRE ».
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, « LE PROPRIÉTAIRE » n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés.
- En cas de toutes modifications d'arrivées, de branchements ou installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain et des télécommunications, ainsi que la pose de tout appareil de comptage.

22. « LE PRENEUR » devra notifier au « PROPRIÉTAIRE » par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement notable à signifier pouvant survenir au cours de la présente convention.

23. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

#### Article 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES DE PLEIN DROIT

En cas d'inexécution par « LE PRENEUR », la convention sera résiliée immédiatement et de plein droit si bon semble au « PROPRIÉTAIRE », sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du « PRENEUR » ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance nonobstant du droit pour « LE PROPRIÉTAIRE » d'exercer toute action qu'il jugerait utile.

#### Article 9 - SOLIDARITE

Les obligations résultant de la présente convention pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

#### Article 10 - FIN DE L'OCCUPATION

Lorsque la présente convention aura atteint son terme, comme au cas de résiliation anticipée ou de délivrance de congé, « LE PRENEUR » devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, à la date d'effet dudit terme, de la résiliation du congé.

Une expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de Nantes.

Fait en double exemplaire, le 22 juin 2022,  
Et, après lecture faite, les parties ont signé.

« LE PROPRIÉTAIRE »,  
Monsieur Xavier Bonnet  
Maire



*(Handwritten signature of Monsieur Xavier Bonnet)*

« LE PRENEUR »,

Représentant de l'association Ternelia  
Entre Littoral et Montagnes

*(Handwritten signature: A. STAMBOCKI DG)*  
Village vacances Henri IV  
Ternelia Entre Littoral et Montagnes  
Rue St Gilles - 44190 Clisson  
02 40 54 43 11 - clisson@ternelia.com  
Siret : 519 327 407 00044 - APE : 5520Z  
TVA FR49 519 327 407  
Agrément Tourisme IM074100137