

Conseil d'administration du 19 novembre 2018

Membres en exercice : 50
Membres présents ou suppléés : 24
Membres ayant donné mandat : 3
Nombre de voix : 27
Pour : 27
Contre : 0
Abstention : 0

DELIBERATION n°20180559
APPROBATION DU BAIL POUR LA MAISON DU TOURISME ET DU PARC
A FLORAC-TROIS-RIVIERES
AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GORGES CAUSSES CEVENNES

Le conseil d'administration de l'établissement public du Parc national des Cévennes, convoqué par courriel du 6 novembre 2018, s'est réuni le 19 novembre 2018 à 9h30, au siège de l'établissement à Florac-Trois-Rivières, sous la présidence de M. Roland CANAYER :

Présents avec voix délibérative :

Mme Marine VEAU, M. Marc LOCATELLI, Mme Emilie PERRIER, Mme Monique DUPRE, M. Xavier CANELLAS, M. Bruno GOURMAUD, M. Jean HANNART, M. Alain JAFFARD, M. André BOUDES, M. Thomas VIDAL, M. Jean-Pierre ALLIER, Mme Sophie MALIGE, Mme Michèle MANOA, Mme Isabelle FARDOUX-JOUVE, représente aussi M. Denis BOUAD, M. Georges ZINSSTAG, M. Lucien AFFORTIT, Mme Jeannine BOURRELY, M. Gilbert BAGNOL, Mme Line ROUSTAN, M. Yves VERILHAC, M. Daniel SEVEN, M. Kisito CENDRIER.

Avant donné mandat :

Mme Catherine CIBIEN, présidente du conseil scientifique de l'EP PNC, a donné pouvoir à Mme Michèle MANOA, M. André THEROND, président de l'association cynégétique du Parc, a donné pouvoir à M. Gilbert BAGNOL, M. Jean-Pierre LAFONT, représentant de la forêt privée (48), a donné pouvoir à Mme Jeannine BOURRELY,

Vu le code de l'environnement, et notamment son article R.331-23,

Vu le décret n°2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc national des Cévennes aux dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°2006-436 du 14 avril 2006,

Vu le décret n°2013-995 du 8 novembre 2013 portant approbation de la charte du Parc national des Cévennes,

Vu la délibération n°20180093 du 15 mars 2018 du conseil d'administration approuvant la convention de co-maîtrise d'ouvrage avec la communauté de communes *Gorges Causse Cévennes* pour la réalisation de la maison du Tourisme et du Parc national des Cévennes à Florac-Trois-Rivières,

Sur proposition de la directrice,

Après un vote à l'unanimité, le conseil d'administration de l'EP PNC :

- approuve le projet de bail ci-joint au profit de l'EP PNC d'une partie de l'immeuble destiné à accueillir la maison du Tourisme et du Parc national des Cévennes à Florac-Trois-Rivières,
- autorise le 1^{er} vice-président et la directrice de l'EP PNC à le signer,
- demande à la directrice de l'EP PNC de travailler avec la communauté de communes *Gorges Causse Cévennes* à un avenant au présent bail pour allonger la durée de ce dernier sans modifier ni le montant du loyer, ni ses modalités de versement.

La directrice adjointe,

Laurence DAYET

Le 1^{er} vice-président,

Roland CANAYER



Parc national des Cévennes

6 bis place du Palais • 48400 Florac Trois Rivières

Tel : +33 (0)4 66 49 53 00 • Fax : +33 (0)4 66 49 53 02

www.cevennes-parcnational.fr • info@cevennes-parcnational.fr



BAIL D'UN IMMEUBLE AU PROFIT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC DU PARC NATIONAL DES CÉVENNES

Entre les soussignés

1°/ - Madame Guylène PANTEL, vice-présidente de la Communauté de communes Gorges Causses Cévennes (LOZERE), agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté de communes, dument autorisée par délibération du Conseil communautaire n°2018_179 en date du 15 novembre 2018,

partie ci-après dénommée le « BAILLEUR »

D'UNE PART,

2°/ - Monsieur Henri COUDERC, président de l'Établissement public du Parc national des Cévennes, agissant au nom et pour le compte dudit Établissement public,

partie ci-après dénommée les « PRENEURS »

D'AUTRE PART.

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE :

Depuis 2015, la Communauté de communes Gorges Causses Cévennes (CC GCC), l'Office de tourisme communautaire (OT) et l'établissement public du Parc national des Cévennes (EP PNC) sont engagés dans un projet mutualisé de Maison du tourisme et du Parc national des Cévennes. Ce projet traduit une intention commune de sensibilisation des publics aux richesses d'un espace naturel protégé et de promotion de la destination touristique du territoire.

La maison du tourisme et du Parc national des Cévennes constitue une porte d'entrée vitrine ouverte sur le territoire et est réalisée sous maîtrise d'ouvrage communautaire, en liaison avec les partenaires associés, l'Office du tourisme Gorges du Tarn, Causses et Cévennes et l'EP PNC.

La conception réalisation de l'accueil boutique et de la scénographie de l'exposition permanente du Parc national des Cévennes a fait l'objet d'une co-maîtrise d'ouvrage par le biais d'une convention dans laquelle il est prévu que l'EP PNC devienne propriétaire de la scénographie de l'exposition permanente et des éléments d'agencement de la boutique Parc après versement d'une contribution égale à 199 960,87 €.

En vue d'installer le point information/boutique/exposition permanente du Parc national des Cévennes dans le bâtiment de la maison du tourisme et du Parc national des Cévennes, les preneurs ont décidé de prendre à bail un immeuble sis sur une parcelle de 1.148 m² section AE, issue d'un découpage réunissant les parcelles AE n°53 (pour partie), AE n°54, AE n°55, AE n°815 (pour partie) et AE n°823 (pour partie), en cours de numérotation par les services du

Cadastre. La mise à disposition de l'emprise foncière par la commune de Florac-Trois-Rivières à la Communauté de communes Gorges Causses Cévennes étant actée par délibérations conjointes des 2 collectivités (n°2017-117 du 5 septembre 2017 pour le Conseil municipal et n°DE_2017_166 du 16 novembre 2017 du Conseil communautaire).

Aussi bien et afin de fixer les clauses et conditions de cette location, les parties sont-elles convenues de ce qui suit.

CONVENTION :

La Communauté de communes Gorges Causses Cévennes donne à bail à **l'Établissement public du Parc National des Cévennes**, une partie de l'immeuble cadastré - section AE, issue d'un découpage réunissant les parcelles AE n°53 (pour partie), AE n°54, AE n°55, AE n°815 (pour partie) et AE n°823 (pour partie), en cours de numérotation par les service du Cadastre (cf. plan en annexe n°1), destiné à abriter un point information/boutique/exposition permanente du Parc national des Cévennes, partagé avec l'office du tourisme communautaire, comprenant au total 272,45 m², soit 48,5% de la surface totale, qui se décompose comme suit

- Une boutique, l'Espace Parc, l'Espace Causerie, la Réserve Boutique.

Le tout pour une superficie de 253,5 m².

La mise à disposition comprend également, à usage partagé de 38 m² avec les autres occupants :

- Un rangement café pour les salariés, situé en R0, un sanitaire, un dégagement et un local technique commun aux 2 occupants du bâtiment

Le tout pour une superficie de 19 m² pour l'EP PNC.

Soit un total de 272,45 m² pour l'EP PNC.

Désignés ci-après dans la convention « le local loué ».

Tels, au surplus, que ce local s'étend, se poursuit et comporte, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample description, les parties déclarant bien connaître les lieux.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur, notamment le titre 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, ainsi qu'aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

DURÉE DU BAIL :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **25 années**, entières et consécutives, laquelle commence à courir à la **date d'entrée en jouissance et de remise des clefs, prévue le 1^{er} juillet 2018 selon le planning prévisionnel du maître d'œuvre**, pour finir le **30 juin 2044**, sauf résiliation anticipée reconnue au profit du service au paragraphe ci-après "Résiliation".

ÉTAT DES LIEUX :

Le PRENEUR prendra le local loué dans l'état où il se trouve, lors de l'entrée en jouissance par la remise des clefs. Dans les huit jours de la prise de possession ou de la signature du présent bail, il sera dressé, le cas échéant, et contradictoirement, un état des lieux établi en deux exemplaires dont un sera destiné à chacune des parties.

L'EP PNC pourra faire procéder, avec l'accord du propriétaire, à tous aménagements qu'il jugera convenables, sans toutefois toucher au gros œuvre de l'immeuble.

Il ne pourra être tenu en fin de bail de faire démolir ces installations qui, dans le cas où l'EP PNC n'en reprendrait pas possession, resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnité de part et d'autre.

LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **9 241,74 euros**, correspondant au prorata de la surface occupée, soit 48,5%. Le loyer est payable d'avance, à la date de remise des clefs, pour un montant total de 231 043,50 euros. Il reviendra à la Communauté de communes de procéder à l'étalement de cette provision sur 25 années.

Si toutefois le présent bail venait à être dénoncé, la Communauté de communes reversera à l'EP PNC l'équivalent des loyers non consommés à la date de la résiliation.

Il est précisé que le montant du loyer sera payé exclusivement par l'EP PNC sur les crédits dont il dispose.

CHARGES, IMPOTS ET TAXES :

Les charges locatives, supportées par la Communauté de communes seront intégralement refacturées aux occupants, proportionnellement à la surface occupée soit 48,5% pour l'EP PNC, 43,2% pour l'Office du tourisme Gorges du Tarn, Causses Cévennes et 8,3% pour la Communauté de Communes Gorges Causses Cévennes.

Cette refacturation sera établie sur la base d'un coût estimatif des charges, et sera effectuée chaque trimestre de manière provisionnelle.

Elle donnera lieu à une régularisation en fin d'année, sur la base des factures réellement acquittées.

Les clauses et conditions de cette location sont fixées comme suit, étant précisé que les droits et obligations des parties contractantes sont réglés conformément aux dispositions du Code Civil et des lois en vigueur, notamment le titre 1er de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, le décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de cette loi, ainsi qu'aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas prévu au présent bail.

RENOUVELLEMENT

A l'issue de ce premier bail de 25 ans, celui-ci sera renouvelé, sans aucune autre contribution financière que la participation aux charges locatives précédemment évoquées.

Le congé donné par le BAILLEUR devra, à peine de nullité, répondre à l'un des motifs définis par la loi. Ce congé sera notifié aux PRENEURS par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous préavis de six mois avant l'expiration du présent contrat. Pendant ce délai, le PRENEUR ne sera tenu d'acquitter le loyer et les charges que pour la durée effective d'occupation du local loué.

RÉSILIATION :

Le PRENEUR peut donner congé à tout moment, dans ces mêmes conditions de forme, mais sous préavis limité à trois mois.

En outre et dans le cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment par suite de suppression, concentration ou transfert de service, l'EP PNC n'aurait plus l'utilisation des locaux loués, le présent bail serait résilié à la volonté seule du PRENEUR, à charge pour lui de prévenir le propriétaire par simple lettre recommandée, six mois à l'avance, sans autre indemnité que le paiement du terme en cours.

Dans ces deux cas, il sera tenu d'acquitter le loyer et les charges jusqu'à la date d'installation par le BAILLEUR d'un autre locataire, à défaut, le loyer et les charges seront limités au paiement du terme en cours sans autre indemnité.

TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES LOUÉS :

En cas de cession ou de vente de l'immeuble, les cessionnaires, acquéreurs seront tenus de maintenir les clauses et conditions stipulées dans le bail.

ASSURANCES :

L'OCCUPANT reconnaît par avance que les locaux mis à sa disposition se trouvent en parfait état d'entretien et de propreté.

L'OCCUPANT est tenu d'occuper personnellement le local sus-désigné et ne peut, sans autorisation expresse du PROPRIETAIRE, en faire un autre usage que celui précisé à l'article 1.

L'OCCUPANT répondra des pertes et dégradations survenues au cours de l'exécution de la présente convention et demeurera gardien de l'immeuble.

Les soussignés, PROPRIETAIRE et OCCUPANT s'assurent chacun en ce qui les concerne.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

1°-: le BAILLEUR s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans des conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

2°-: Il assurera au PRENEUR une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail.

3°-: Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du Code Civil.

4°-: Le BAILLEUR s'engage à respecter, pour les biens objets des présentes, les prescriptions du décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Le résultat des recherches et travaux éventuels prévus par ledit décret devront être communiqués au PRENEUR, sur simple demande de ce dernier.

OBLIGATIONS DU PRENEUR :

1°-: Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien telles qu'elles sont définies par l'article 1754 du Code Civil et les usages locaux. Pour optimiser le fonctionnement partagé des locaux, la Communauté de communes assurera les interventions d'entretien en lieu et place du locataire. Le coût de ces dernières sera refacturé au locataire sur la base du montant des factures acquittées en fin d'année et au prorata de sa contribution aux charges évoqué précédemment.

2°-: Il souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer les réparations urgentes et qui ne peuvent être différées jusqu'à la fin de la location, quelque incommodité qu'elles lui causent.

Si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le PRENEUR aura été privé.

3°-: Il devra laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR et son architecte, au moins une fois par an, pendant toute la durée du bail afin de s'assurer de leur état.

Il devra, également les laisser visiter, en cas de mise en vente aux jours et heures qui seront fixés en accord avec le BAILLEUR.

PROCÉDURE :

En cas de difficulté sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les parties s'efforceront de résoudre leur différend à l'amiable en faisant appel préalablement à un médiateur choisi d'un commun accord.

En cas de désaccord persistant, le Tribunal administratif de Nîmes sera seul compétent.

ÉLECTION DU DOMICILE :

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

Le BAILLEUR en la Communauté de communes sise Rue Justin GRUAT, à FLORAC TROIS RIVIÈRES ;

Le PRENEUR, EP PNC, Place du Palais 48400 FLORAC TROIS RIVIERES

Le présent acte est établi en trois exemplaires dont deux pour le BAILLEUR et un pour le PRENEUR.

DONT ACTE.

Fait à FLORAC TROIS RIVIERES, le

**Monsieur le Président
de la Communauté de communes Gorges Causses Cévennes**

**Monsieur le Président
de l'Etablissement public Parc national des Cévennes**