

**CONVENTION
D'OCCUPATION DOMANIALE
Maison éclusière de la Fourmondière
Inférieure (Montflours)**

Entre les soussignés :

Le **DÉPARTEMENT de la Mayenne** sis Hôtel du Département – 39 rue Mazagran – 53000 LAVAL représenté par Monsieur Olivier RICHEFOU, son président, dûment habilité à l'effet de signer les présentes par délibération de la commission permanente en date du2023,

Ci-après dénommé « LE DÉPARTEMENT » d'une part,

et, né le, demeurant à

(ou)

....., immatriculée au registre du commerce de, sous le n°.....représentée par M.

Ci-après dénommé(e) "L'OCCUPANT" d'autre part.

Préambule :

Il a d'abord été exposé ce qui suit :

Depuis le 1^{er} octobre 2007, LE DÉPARTEMENT est propriétaire du domaine public fluvial composé de la section navigable de la rivière La Mayenne ainsi que de tous les biens, servitudes, droits mobiliers ou immobiliers faisant partie du domaine de la voie d'eau, en particulier les maisons éclusières, et qu'à ce titre, il est chargé, entre autres, de leur exploitation et leur gestion.

La valorisation touristique et économique de ce patrimoine, qui constitue une mission d'intérêt général, nécessite un recours à l'initiative privée et à son savoir-faire, étant précisé que LE DEPARTEMENT assume l'entièvre maîtrise d'ouvrage des travaux de rénovation à mener dans le cadre des présentes.

À cet égard, il est apparu que le dispositif de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public se présente comme le support le plus adéquat pour valoriser la maison éclusière objet de la présente convention, tout en garantissant la protection du domaine public fluvial départemental.

En conséquence et de convention expresse entre les parties comme constituant la condition impulsive et déterminante des présentes sans laquelle elles n'auraient pas été conclues, la présente convention est exclue du champ d'application du décret du 30 septembre 1953 sur les baux commerciaux.

Elle ne pourra de même donner lieu à valorisation d'un fonds de commerce.

L'OCCUPANT, pour sa part, déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra bénéficier d'un droit au renouvellement de la présente convention à son expiration, quelles que soient les modalités de cette dernière ni à aucune indemnité, et qu'il ne pourra de même invoquer un droit quelconque au maintien dans les lieux.

C'est dans ce contexte que et LE DEPARTEMENT se sont rapprochés afin de convenir des modalités d'utilisation de la maison éclusière de la Fourmondière Inférieure, au vu du projet d'exploitation présenté par L'OCCUPANT dans le cadre de l'appel à projets 2023 pour la valorisation touristique des maisons éclusières. Ce projet a été sélectionné par un jury 2024, composé de

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de mettre à disposition de L'OCCUPANT, la maison éclusière dite de « la Fourmondière Inférieure » à Montflours (Mayenne) au bord de la rivière la Mayenne pour occupation du logement et exploitation d'un service de bar, restaurant et accueil touristique.

Cette activité comprendra ainsi :

-
-

L'OCCUPANT accepte le bien dont la consistance et la désignation sont décrits dans l'exposé ci-après, avec toutes ses dépendances. L'OCCUPANT déclare parfaitement connaître, pour s'y être rendu avec les services du Département la situation, l'environnement et les lieux concédés avant travaux.

En effet, différentes visites ont eu lieu sur place, notamment

L'OCCUPANT s'engage à (*les paragraphes ci-dessous pourront être adaptés en fonction de l'activité*):

- accueillir en priorité les touristes itinérants usagers de la vallée de la Mayenne ;
- présenter une offre de services répondant aux attentes de cette clientèle tout particulièrement entre le 1er avril et le 30 septembre, période touristique cible, sauf cas de force majeure ;
- s'inscrire dans une démarche de qualité des prestations proposées quel que soit le niveau de confort choisi ; pour les hébergements, répondre aux critères du référentiel de la marque « Accueil Vélo » et à adhérer à cette marque ;
- mettre en place une stratégie de commercialisation et de communication ;

- se rapprocher de l'agence départementale Mayenne tourisme pour notamment intégrer le concept « Slowlydays® et travailler en réseau avec les acteurs touristiques.

Article 2 : DÉSIGNATION DU BIEN CONCÉDÉ

La maison éclusière de « *la Fourmondière Inférieure* » est située rive gauche de la rivière la Mayenne, sur le territoire de la commune de Montflours.

Art. 2-1 – Un immeuble sis audit lieu, comprenant :

- 126,95 m² au rez-de-chaussée et demi-étage (accueil/bar avec cheminée et au demi étage cuisine équipée, salle de restauration avec cheminée à foyer ouvert et sanitaires)
- 109,90 m² au sous-sol inondable (salle de réception, sanitaire accessible PMR, cave, réserve/annexe, chaufferie)
- 63,85 m² au 1er étage (logement privatif de 4 chambres, salon/séjour, cuisine et salle de bain)

La surface cadastrale mise à disposition est de 3 482 m² et comprend une terrasse d'environ 250 m² (A 375 pour partie), un espace vert d'environ 750 m² (A 485 pour partie) et l'emplacement de l'unité de traitement des eaux usées (A 682 pour partie). Il est précisé qu'il est interdit de stationner, déposer des charges lourdes ou occuper cette surface d'épandage.

Art. 2-2 – Une licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie « restaurant » attachée à cet établissement, propriété du Département de la Mayenne.

Article 3 : DURÉE

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 4 ans à compter de sa signature.

Elle pourra être reconduite pour la même durée à compter de la date de son échéance, dans la limite de deux reconductions.

Le DÉPARTEMENT notifiera son intention de renouveler ou non la présente convention dans un délai d'au moins quatre (4) mois précédent le terme de celle-ci.

Article 4 : DESTINATION DU BIEN

Le bien concédé devra servir exclusivement aux activités définies dans l'article 1 de la présente convention.

L'OCCUPANT ne pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité sans autorisation expresse du propriétaire.

Il fera son affaire personnelle de toute autorisation nécessaire à l'exercice des activités ci-dessus mentionnées, la responsabilité de la collectivité concédante ne pouvant en aucune façon être recherchée.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

En cas d'organisation de manifestations, l'OCCUPANT devra en informer le DEPARTEMENT au moins 15 jours auparavant (type d'évènement, nombre de personnes attendues...) et effectuer une déclaration en mairie (articles L.211-1 à L.211-4 du Code de la Sécurité Intérieure) afin de s'assurer qu'elles soient compatibles avec la gestion du domaine public fluvial.

En cas de spectacle pyrotechnique, le délai est porté à 1 mois. Une demande auprès de la Préfecture doit dans ce cas être également effectuée.

Article 5 : REDEVANCE

Art. 5-1 : Montant de la redevance

En contrepartie de la présente autorisation d'occupation et des avantages y afférant, l'OCCUPANT versera au DEPARTEMENT une redevance fixée selon les modalités suivantes :

-€ au titre de la part fixe, compte tenu de l'absence de fonds de commerce valorisable par l'occupant ;

Cette redevance sera payable mensuellement, et à réception d'un avis de paiement, entre le 1^{er} et le 8 de chaque mois par paiement internet, virement ou chèque bancaire sur le compte du Service de Gestion Comptable de Laval.

-% du résultat net au titre de la part variable.

Cette part variable sera calculée sur la base du premier compte d'exploitation. Il n'y aura pas de part variable à verser en cas de résultat négatif. Son versement interviendra en une fois au plus tard 6 mois à compter de la clôture des comptes de l'OCCUPANT, sur la base des documents financiers mentionnés à l'article 15 ci-après.

La part fixe de la redevance sera exigée à compter de la date de remise des clés à l'OCCUPANT et sera intégralement payable pour tout mois d'occupation commencé. En cas de résiliation de la convention en cours d'exécution, la part variable sera calculée sur les mois d'exploitation ayant suivi la dernière régularisation annuelle.

Art. 5-2 : Révision de la part fixe de la redevance

La redevance sera révisée automatiquement et de plein droit chaque année au 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice de référence des loyers. L'indice trimestriel de référence servant à cette révision sera celui publié à la date de signature du bail.

Art. 5-3 : Exploitation de la licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie « restaurant »

Le DÉPARTEMENT est détenteur de la licence de débit de boissons de 4^{ème} catégorie « restaurant » attachée à l'établissement de la maison éclusière de « La Fourmondière Inférieure ». L'OCCUPANT fera son affaire personnelle des démarches administratives pour bénéficier de l'exploitation de cette licence et devra s'acquitter des redevances correspondantes.

Article 6 : DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de la présente convention, L'OCCUPANT versera à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à un mois de redevance d'occupation, soit €.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts et sera restitué dans les deux mois du départ, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par L'OCCUPANT au DÉPARTEMENT à quelque titre que ce soit.

En aucune façon, le ou les derniers termes de redevance ne pourront s'imputer sur le dépôt de garantie.

Si la présente convention est résiliée pour inexécution des conditions précédemment évoquées ou pour toute cause imputable à L'OCCUPANT, ce dépôt de garantie restera acquis en tout ou partie au DÉPARTEMENT à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 7 : CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme mensuel de redevance ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions de la présente convention qui sont toutes de rigueur et, après une simple mise en demeure restée infructueuse pendant quinze jours et exprimant la volonté du DÉPARTEMENT de se prévaloir de la présente clause résolutoire en cas d'inexécution dans le délai précité, la présente convention sera résiliée immédiatement et de plein droit si bon semble au DÉPARTEMENT sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion de L'OCCUPANT pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le DÉPARTEMENT d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

Article 8 : ÉTAT DES LIEUX

L'OCCUPANT prendra le bien concédé dans l'état où il le trouvera le jour de son entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés à L'OCCUPANT et lors de leur restitution.

En cas de besoin, les personnes à contacter sont :

☞ **Mme Priscilla LE MARIE** Chargée de mission tourisme à la Direction du développement et de la coopération territoriale, (convention) : priscilla.lemarie@lamayenne.fr ;

☞ **Mme Laetitia GRUÉ-LAVIOLETTE**, Cheffe du service immobilier et comptable (redevance) : ☎ 02 43 66 54 54 - service.immo@lamayenne.fr

☞ **M. Arnaud LE RESTE**, Chef de l'agence technique départementale Bâtiments (pour les travaux) : ☎ 02 43 11 17 61 (astreinte bâtiments en dehors des heures de bureaux y compris le week-end et jours fériés) ✉ batiments@lamayenne.fr.

Article 9 : ENTRETIEN - CHARGES

Art. 9-1 : Entretien des bâtiments - Charges

L'OCCUPANT entretiendra les lieux concédés en bon état et assumera, pendant toute la durée de la mise à disposition, la charge des réparations locatives telles que définies à l'article 1^{er} et en annexe du décret n° 87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et relatif aux réparations locatives.

Cette annexe, jointe à la présente convention, en est indissociable.

L'OCCUPANT ne pourra exiger du DÉPARTEMENT, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations concernant la pathologie de l'immeuble et incomptant au propriétaire.

L'OCCUPANT devra entretenir tous équipements spécifiques tels que les installations électriques et téléphoniques. Il en est de même pour les prescriptions liées au statut d'établissement recevant du public.

LE DÉPARTEMENT met également à disposition de L'OCCUPANT deux types de matériels professionnels décrits à l'annexe 2 :

- du matériel appartenant au DÉPARTEMENT qui sera renouvelé par ce dernier si non réparable et donc hors service (renouvellement par du matériel neuf ou d'occasion) ; L'OCCUPANT prendra à sa charge son entretien et les réparations courantes ;
- du petit matériel appartenant au DÉPARTEMENT, mis à disposition de L'OCCUPANT, mais non renouvelé s'il est hors service ; après en avoir informé les services du DÉPARTEMENT, L'OCCUPANT procèdera, le cas échéant, au renouvellement de ce bien qui restera en sa propriété ; conformément à l'article 4 de la présente convention, L'OCCUPANT ne pourra ni obliger le successeur choisi par le DÉPARTEMENT, à acheter ce matériel ainsi renouvelé pour le fonctionnement ou la mise en valeur du restaurant, ni s'en prévaloir comme fonds de commerce.

L'OCCUPANT devra entretenir les installations sanitaires, dont celles accessibles aux personnes à mobilité réduites, mises à disposition du public (usagers du chemin de halage et plaisanciers).

L'OCCUPANT prendra à sa charge financière les prescriptions suivantes :

- ramonage du conduit de cheminée par un professionnel 2 fois par an dont une fois pendant la période de chauffe ;
- vérification périodique du détecteur de fumée installé en 2015 (référence 1 KIDDE 10Y29 n° de série 2962710) : pour information la durée de vie de la pile au lithium est fixée à environ 10 ans ;

- entretien courant de la VMC : nettoyage des filtres et du conduit 3 à 4 fois par an et si double-flux remplacement des filtres une fois par an.
- L'OCCUPANT réglera directement aux fournisseurs ou éventuellement remboursera au DÉPARTEMENT qui en aurait fait l'avance les autres fournitures afférentes au fonctionnement des lieux, tels que le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, la présente liste n'étant pas limitative. Il devra reprendre l'ensemble des compteurs à son nom sous 15 jours à compter de l'état des lieux d'entrée, à défaut les résiliations seront engagées par le DÉPARTEMENT.

Étant précisé qu'à son départ L'OCCUPANT fera remplir la cuve de gaz au même niveau qu'à celui indiqué dans l'état des lieux d'entrée ou d'en payer le prix sur un volume identique.

Concernant l'assainissement autonome :

Le DÉPARTEMENT a souscrit un contrat d'entretien auprès d'un prestataire spécialiste LEVRARD ASSAINISSEMENT - pour des interventions de maintenance de l'assainissement (vidange de la fosse septique 1 fois tous les 4 ans si nécessaire, nettoyage du préfiltre et de la chasse à auget, entretien du bac à graisse) il en demandera le remboursement à L'OCCUPANT à chaque fin d'année civile.

L'OCCUPANT devra surveiller visuellement le bon fonctionnement du poste de relevage au minimum une fois par mois, notamment l'enrassement des poires de niveau et le fonctionnement des pompes. Tout dysfonctionnement constaté devra être signalé sans attendre au DÉPARTEMENT.

Le DÉPARTEMENT rappelle que l'assainissement autonome est destiné à traiter les effluents à usages domestiques ou assimilés. L'OCCUPANT veillera à ne pas déverser tout élément susceptible de nuire au bon état ou au bon fonctionnement des ouvrages d'assainissement.

Les travaux de renouvellement ou de réparation des dispositifs d'assainissement (pompes, fosses, pré-filtre, filtre à sable, regards...) sont réalisés et financées par le DÉPARTEMENT en tant de propriétaire

Concernant les contrôles réglementaires de la chaudière, des installations électriques et gaz, et d'alarme incendie :

LE DÉPARTEMENT a souscrit des marchés pour ses prestations qui sont effectuées annuellement et facturées au DÉPARTEMENT qui en demandera le remboursement à L'OCCUPANT à chaque fin d'année civile. Il devra restituer l'ensemble immobilier en parfait état d'entretien et de fonctionnement.

Art. 8-2 : Entretien des extérieurs

Concernant l'entretien des espaces verts, le Département a souscrit un contrat d'entretien avec l'entreprise SICOMEN qui effectuera plusieurs passages dans l'année. Ce contrat sera facturé au Département qui en demandera le remboursement à l'OCCUPANT à chaque fin d'année civile.

Il convient de noter que pour l'entretien des espaces verts, les produits phyto-sanitaires sont interdits. De plus, il est strictement interdit de proposer des espèces invasives (Renouées, Jussies, Arbres à papillons, Bambous, Herbes de la Pampa...) et de privilégier les essences locales.

Article 9 : TRANSFORMATIONS, CHANGEMENTS DE DISTRIBUTION, AMÉLIORATIONS ET INSTALLATIONS EXTÉRIEURES

L'OCCUPANT ne pourra faire, dans les lieux mis à sa disposition, aucun percement de murs, cloisons, planchers ou autres, sans autorisation préalable expresse et écrite du DÉPARTEMENT.

Tous éventuels travaux d'amélioration demandés par L'OCCUPANT devront être autorisés par LE DÉPARTEMENT et seront pris en charge par L'OCCUPANT. Ces prestations d'amélioration resteront acquises au DÉPARTEMENT à l'expiration de ladite convention et ce sans indemnité pour L'OCCUPANT.

L'OCCUPANT ne pourra faire supporter ses éventuels investissements au futur repreneur, ni s'en prévaloir comme « fonds de commerce »

Toutes installations extérieures devront faire l'objet d'une autorisation préalable expresse et écrite du DÉPARTEMENT (et de tout service compétent) qui pourra prescrire des aménagements particuliers pour une intégration dans le site.

Article 10 : TRAVAUX À LA CHARGE DU PROPRIÉTAIRE

L'OCCUPANT supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le DÉPARTEMENT estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours de la présente convention, L'OCCUPANT ne pouvant solliciter aucune diminution de redevance ou interruption de cette dernière quelle que soit l'importance ou la durée desdits travaux.

L'OCCUPANT devra aviser LE DÉPARTEMENT de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

L'OCCUPANT devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures et en général pour l'exécution de tous travaux.

Article 11 : JOUISSANCE DES LIEUX

L'OCCUPANT devra jouir du bien mis à disposition raisonnablement 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, 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.

Article 12 : IMPOTS ET CHARGES DIVERSES

L'OCCUPANT devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle et dont LE DÉPARTEMENT pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquittement notamment à la fin de la présente convention et avant tout enlèvement d'objets, mobiliers, matériel et marchandises.

L'OCCUPANT devra rembourser la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au DÉPARTEMENT si ce dernier en a fait l'avance.

Article 13 : ASSURANCES

L'OCCUPANT est tenu d'assurer selon les principes de droit commun :

- ses risques locatifs liés à la mise à disposition des locaux objets de la présente convention ;
- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux objets de la présente convention ;
- ses propres biens ;
- ses propres préjudices financiers (pertes d'exploitation, perte de jouissance, etc...)

L'OCCUPANT devra produire au DÉPARTEMENT, à compter de la date de remise des clés, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions. En cas de non-présentation de ladite attestation, LE DÉPARTEMENT ne procédera pas à la remise des clés.

De convention expresse, toutes indemnités dues à L'OCCUPANT par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, sauf vol, dégradations de mobilier et équipement appartenant à L'OCCUPANT et perte d'exploitation, seront affectées au privilège du DÉPARTEMENT, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 14 : CESSION – SOUS LOCATION

L'OCCUPANT ne pourra céder la présente convention d'occupation, sous peine de résiliation immédiate des présentes et ce sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 15 : JUSTIFICATIFS DE L'ACTIVITÉ

L'OCCUPANT s'engage à fournir au DÉPARTEMENT tout document permettant d'attester la conformité aux présentes de l'activité exercée, et notamment :

- lors de son arrivée, une copie de son enregistrement au registre du commerce de LAVAL et de son permis d'exploitation,
- lors de son départ, le bilan de ses activités sur les exercices passés (bilan annuel, chiffres d'affaires, nombre de repas, bénéfices, etc.)

Article 17 : RÉSILIATION - RENONCIATION

Art. 17-1 : Résiliation du fait du DEPARTEMENT

Art 17-1-a / Pour motifs d'intérêt général

LE DEPARTEMENT se réserve la possibilité de procéder à la résiliation, pour des motifs d'intérêt général, de la présente convention, et ce sans qu'aucun manquement ne puisse être reproché à L'OCCUPANT.

En pareil cas, L'OCCUPANT est informé par lettre recommandée avec avis de réception mentionnant la date de prise d'effet de la résiliation et les motifs d'intérêt général la justifiant.

Dès notification de cette décision, LE DEPARTEMENT et L'OCCUPANT conviennent de se réunir afin de déterminer les modalités d'exécution de la fin du contrat et le sort des biens.

La résiliation pour motifs d'intérêt général ouvre à L'OCCUPANT un droit au versement d'indemnités lié à la perte de bénéfice subie par L'OCCUPANT. Les droits des créanciers sont, selon leur ordre de priorité, reportés sur cette indemnité.

Art 17-1-b / Résiliation pour faute de L'OCCUPANT

En cas de manquement grave aux stipulations de la présente convention (sont notamment ici compris la dégradation grave des parcelles domaniales, la cession des droits résultant de la présente convention sans l'agrément du DEPARTEMENT), LE DEPARTEMENT est fondé à en prononcer la résiliation pour faute.

Dans ce cas, LE DEPARTEMENT notifie à L'OCCUPANT, par lettre recommandée avec avis de réception, les manquements qui lui sont imputables. L'OCCUPANT dispose, à compter de cette notification, d'un délai d'un mois pour apporter, par lettre recommandée avec avis de réception, toutes les justifications qu'il considère utiles. Le silence gardé pendant ce délai est réputé valoir acquiescement de sa part.

A l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant la notification de la réponse de L'OCCUPANT ou l'expiration du délai d'un mois ci-dessus mentionné, la résiliation devient effective si les éléments avancés par L'OCCUPANT, lorsqu'ils ont été communiqués au DEPARTEMENT, ne s'avèrent pas pertinents.

Art. 17-2 : Renonciation du fait de l'OCCUPANT

L'OCCUPANT conserve la faculté de renoncer au bénéfice de la présente convention de concession en respectant pour ce faire un préavis de trois (3) mois, lequel sera notifié au DÉPARTEMENT par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'OCCUPANT ne pourra obliger le successeur choisi par LE DÉPARTEMENT, à acheter les matériels et biens acquis pour le fonctionnement ou la mise en valeur de la maison éclusière, ni s'en prévaloir comme fonds de commerce.

Article 18 : CHEMIN DE HALAGE

Le chemin de halage est hors du périmètre du bien concédé mis à disposition dans le cadre de cette convention. Toute occupation de cet espace est interdite et son accès devra en permanence être laissé libre.

L'accès motorisé au chemin de halage n'est possible qu'aux seuls véhicules de service du Département et de secours. Cette contrainte, figurant dans le cahier des charges de l'appel à projets pour la valorisation touristique des maisons éclusières, doit être prise en compte par le candidat dans la mise en œuvre de son activité.

Toutefois, à titre exceptionnel et dûment justifié, l'OCCUPANT et lui-seul est autorisé à accéder en véhicule à la maison éclusière (acheminement de mobilier et de gros équipements par exemple ou pour la gestion quotidienne de la maison – poubelles...). Pour cela, il disposera d'un « laisser passer » nominatif et complété par le type de véhicule et son immatriculation. Ce document sera à présenter si besoin aux services en charge de la gestion du Domaine public fluvial. La barrière d'accès au halage devra être refermée après chaque ouverture.

Article 19 : AVENANT

La présente convention pourra faire l'objet de modifications par avenant.

Fait à LAVAL, en 2 exemplaires originaux,

Le

L'OCCUPANT,

Le Président,

ENTRETIEN ET REPARATIONS LOCATIVES
DECRET N° 87 - 712 du 26 AOUT 1987

DEFINITION DE LA NOTION "ENTRETIEN COURANT ET REPARATIONS LOCATIVES"

ARTICLE PREMIER :

Sont des réparations locatives, les travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. Ont notamment le caractère de réparations locatives les réparations énumérées ci-après.

I. PARTIES EXTERIEURES DONT LE PRENEUR A L'USAGE EXCLUSIF

A. JARDINS PRIVATIFS :

- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines; taille, échenillage des arbres et des arbustes,
- Remplacement des arbustes, réparations et remplacement des installations mobiles d'arrosage.

B. AUVENTS, TERRASSES ET MARQUISES :

- Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.

C. DESCENTES D'EAU PLUVIALES, CHENEAUX ET GOUTTIERES :

- Dégorgement des conduits.

II. OUVERTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES

A. SECTIONS OUVRANTES TELLES QUE PORTES ET FENETRES :

- Graissage des gonds, paumelles et charnières;
- Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacements notamment des boutons, clavettes et targettes.

B. VITRAGE :

- Réfection des mastics ;
- Remplacement des vitres détériorées.

C. DISPOSITIFS D'OCCULTATION DE LA LUMIERE TELS QUE STORES ET JALOUSIES :

- Graissage ;
- Remplacement notamment des cordes, poulies ou de quelques lames.

D. SERRURES ET VERROUS DE SECURITE :

- Graissage
- Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.

E. GRILLES :

- Nettoyage et graissage;

- Remplacement notamment des boulons, clavettes, targettes.

III. PARTIES INTERIEURES

A. PLAFONDS, MURS INTERIEURS ET CLOISONS :

- Maintien en état de propreté;
- Menus raccords de peintures et tapisseries; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.

B. PARQUETS, MOQUETTES ET AUTRES REVETEMENTS DE SOL :

- Encaustique et entretien courant de la vitrification,
- Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sols notamment en cas de tâches et de trous.

C. PLACARDS ET MENUISERIES TELLES QUE PLINTHES, BAGUETTES ET MOULURES :

- Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.

IV INSTALLATIONS DE PLOMBERIE

A. CANALISATIONS D'EAU :

- Dégorgement
- Remplacement notamment de joints de colliers.

B. CANALISATIONS DE GAZ :

- Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération,
- Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.

C. FOSSES SEPTIQUES, PUISARDS ET FOSSES D'AISANCE :

- Vidange.

D. CHAUFFAGE, PRODUCTION D'EAU CHAUDE ET ROBINETTERIE :

- Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, piézo-électricité, clapets et joints des appareils à gaz ;
- Rincage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ;
- Remplacement des joints, clapets et presse-étoupe des robinets ;
- Remplacements des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau.

E. EVIERS ET APPAREILS SANITAIRES :

- Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.

V. EQUIPEMENTS D'INSTALLATIONS D'ÉLECTRICITÉ

- Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.

IV. AUTRES EQUIPEMENTS MENTIONNÉS AU CONTRAT DE LOCATION

A. ENTRETIEN COURANT ET MENUES REPARATIONS DES APPAREILS TELS QUE

- Réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs ;

B. MENUES REPARATIONS nécessitées par la dépose des bourrelets ;

C. GRAISSAGE ET REMplacement des joints des vidoirs ;

D. RAMONAGE des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation.

E. NETTOYAGE DES VENTILATIONS