



**MAIRIE DE
LE VERNET
04140
ALPES DE HAUTE PROVENCE**

République Française

.....
Tél : 04.92.35.02.84
(du lundi au samedi de 9 h à 12 h
sauf le mercredi)
Fax : 04 92 35 20 08
E-mail : le-vernet.mairie@wanadoo.fr

Le Vernet, le 30 décembre 2022

LRAR + MAIL

Objet : Lettre ouverte de Messieurs les Maire et adjoints de la Commune de Le Vernet à Madame Annabelle Sellier et Monsieur Stéphane Kohler, exploitants du parc animalier « la Colline des Lutins ».

Madame, Monsieur,

La pétition et la cagnotte organisées en réponse à la mise en recouvrement par le Trésor public de vos loyers impayés du contrat de location de l'ensemble immobilier communal du parc animalier de la Colline des Lutins, nous obligent à la mise au point suivante.

Nous vous demandons de publier cette réponse sur votre page web ainsi que sur les autres pages sur lesquelles ont été reproduites cette pétition et la cagnotte.

Nous vous rappelons que l'ensemble immobilier en cause avait été loué par contrat du 4 novembre 2016 à votre prédécesseur pour y créer le parc animalier de la Colline des Lutins, en contrepartie d'un loyer de 400 € par mois ramené à 100 € pour les trois années nécessaires à la création et au lancement de ce parc.

Après le départ de votre prédécesseur, vous avez sollicité, en avril 2018, auprès du conseil municipal la location de ce parc qui vous a été consentie, sans pas de porte, par contrat du 16 juillet 2018 pour une durée de 20 ans et le même loyer de 400 € indexé.

Après une saison d'exploitation du parc, vous avez demandé au conseil municipal, qui l'a acceptée, la reconduction de la réduction du loyer à 100 € pendant une nouvelle période de 3 ans, qui a expiré le 30 septembre 2021.

Cette réduction a fait l'objet de l'avenant n°1 du 17 novembre 2018.

Le paiement du loyer a été interrompu à l'expiration de cette période de 3 ans, soit depuis le 1er octobre 2021, ce qui a justifié la mise en recouvrement des loyers impayés par le Trésor public.

Les motifs de la pétition et de la cagnotte imputent les difficultés financières de votre entreprise au montant élevé du loyer défini par le contrat de location du 16 juillet 2018.

Le montant de 400 € par mois de ce loyer correspond à la location d'un bâtiment et d'un terrain de 1,5 hectares dans la zone touristique de 10 hectares aménagée par la Commune (piscine municipale, camping 3*** restaurant, hôtel 3*** restaurant, centre équestre et étang de pêche).

Lors de l'examen de votre demande de prolongation de la période de réduction du loyer à 100 €, le conseil municipal, vous a demandé, pour lui permettre de délibérer, la communication du compte d'exploitation du parc afin d'apprécier le bien-fondé de votre demande.

En effet, le conseil municipal a considéré qu'il ne peut se prononcer, sur votre demande, qu'après avoir pris connaissance des comptes d'exploitation de votre entreprise afin de s'assurer de l'origine et de l'ampleur de ses difficultés financières.

Cependant, à partir de la saison 2022, vous avez répercuté le montant de ce loyer de 400 € dans le prix d'entrée du parc qui a été majoré de 5 € à 7 € par visiteur.

Cette augmentation correspond pour sa moitié, soit 1€ par visiteur, au montant annuel du loyer du parc de 4 800 € reparti sur les 5 000 visiteurs annoncés en 2022 (hors les prestations extérieures et les activités payantes au sein du parc).

Par ailleurs, vous mettez en cause l'absence de soutien de la Commune au développement du parc alors que :

- J'ai rédigé, sur votre demande, une lettre de soutien à votre projet d'équipement du parc qui a bénéficié des aides financières au titre du fonds LEADER qui vous ont été accordées à hauteur de 80 968,67 € ;
- Nous vous avons accordé l'autorisation d'installer une clôture anti loup de 400 m environ, dont le tracé sur une trentaine de mètres a donné lieu à un différend pour le règlement duquel il a été convenu avec votre avocat du recours à un géomètre aux frais de la commune pour l'établissement d'un plan de délimitation ;
- Nous avons aménagé un drain pour protéger le bâtiment des infiltrations des eaux de pluie et de fontes de la neige ;
- Le Conseil Municipal ne s'est pas opposé à l'exploitation d'un Food truck dans le parc sans la vente d'alcool. En effet, il n'est pas souhaitable qu'un parc animalier à destination majoritairement d'enfants propose la vente d'alcool. De plus, la Commune de 130 habitants dispose déjà sur son territoire de 4 débits de boissons proposant la vente de l'alcool ;
- Nous vous avons fait la proposition de raccorder le bâtiment du parc au réseau public d'assainissement, aux frais de la Commune, pour vous permettre de réhabiliter les sanitaires qui s'avèrent indispensables en raison de la forte fréquentation du parc ;
- Nous vous avons fait livrer gratuitement les matériaux nécessaires à l'empierrement de la voie intérieure du parc ;
- Comme pour l'ensemble de ses locaux loués à des professionnels, le conseil municipal, dans sa séance du 15 mai 2020, a annulé vos loyers pour la période du 1er avril au 30 juin 2020 en raison de la crise COVID 19 ;
- Nous avons mis gratuitement à votre disposition les deux terrains communaux qui sont contigües au parc pour l'accueil de vos animaux ;
- Nous avons créé un parking réservé aux visiteurs handicapés du parc pour faciliter son accès en complément du parking communal situé à proximité ;

- Sur votre demande, je me suis mis en relation avec votre avocate par l'intermédiaire de laquelle je vous ai proposé de signer un nouvel avenant au contrat de location, sous réserve de l'examen préalable de vos comptes d'exploitation, proposition à laquelle vous n'avez pas donné de suite.

Nous vous confirmons que dès que vous nous aurez mis en mesure de communiquer au conseil municipal les comptes d'exploitation de votre entreprise pour les années 2021 et 2022, nous soumettrons de nouveau au conseil municipal votre demande de prolongation du délai de la réduction de votre loyer expiré le 30 septembre 2021.

Ceci étant, nous constatons qu'une augmentation du droit d'entrée, qui relève de votre seule initiative, serait de nature à vous permettre de respecter votre obligation de paiement du loyer.

S'agissant du paiement de l'arriéré de loyer, mis en recouvrement par le Trésor public en exécution du contrat de location, je vous invite à lui adresser une demande d'étalement de votre dette sur le délai qui vous conviendra et de m'y adresser une copie de cette demande pour que je puisse la soutenir.

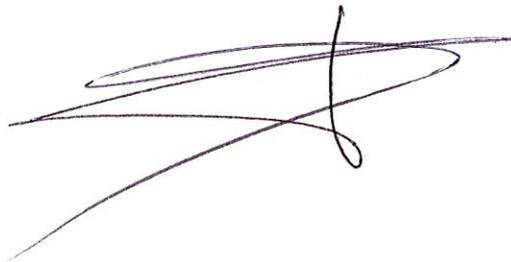
Le conseil municipal ne souhaite nullement l'interruption de l'activité du parc animalier des Lutins créé dans cet ensemble immobilier à l'initiative de votre prédécesseur et de la Commune.

Nous demeurons dans cette attente et à votre disposition.

Cordialement,

Pour le Maire et les 3 adjoints de la Commune de Le Vernet,

F. Balique



En P.J. :

- Contrat de location de l'ancien poney club du Passavous du 16 juillet 2018
- Avenant n°1 au contrat de location du 17 novembre 2018