

Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES

DECISION DU MAIRE
N° 2023-031

Domaine : DOMAINE et PATRIMOINE – 3.3 - Locations
Objet : Convention d'occupation précaire des lots n° 108 et n° 109 au profit de la Société Le Prince

Le maire,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29 ;
VU la délibération n° 2020.062 du 10 juillet 2020 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif,
VU la convention d'occupation précaire ci-annexée,

CONSIDERANT qu'au cours de la séance du 12 décembre 2022, le conseil municipal a approuvé par délibération n° 2022-178, l'aliénation des lots n° 108 et n° 109, situés dans la galerie commerciale 1800 au profit de la société Le Prince,
CONSIDERANT que dans l'attente de la régularisation de la vente par acte authentique, la commune autorise la société Le Prince à occuper les locaux,
CONSIDERANT que pour contractualiser cette occupation, les parties doivent conclure une convention d'occupation précaire,

DECIDE

Article 1 : de conclure une convention d'occupation précaire pour la location des lots n° 108 et n° 109, situés dans la galerie commerciale 1800, au profit de la société à responsabilité limitée Le Prince, immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 414 894 030, dont le siège social est situé 80 avenue de la Muzelle – 38860 LES DEUX ALPES, représentée par Monsieur Albert Niel VAN HOFF.

Article 2 : de signer à cet effet, la convention ci-jointe.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au registre des actes administratifs.
Ampliation en sera adressée à Monsieur le préfet de l'Isère.

Les Deux Alpes, le 6 février 2023
Par délégation du conseil municipal,
Le maire, Christophe AUBERT



Envoyé en préfecture le 21/02/2023

Reçu en préfecture le 21/02/2023

Publié le



ID : 038-200064434-20230206-DEC2023031-AR

Decision n° 2023-031

Envoyé en préfecture le 21/02/2023

Reçu en préfecture le 21/02/2023

Publié le

ID : 038-200064434-20230206-DEC2023031-AR

S²LOW

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE
Lots n°108 et n°109 – Galerie commerciale 1800

ENTRE

La commune Les Deux Alpes, dont le siège est situé en Mairie, 48 avenue de la Muzelle, 38860 Les Deux Alpes, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Christophe Aubert

ci-après dénommée « **Le Bailleur** »
d'une part,

Et

La société LE PRINCE, société a responsabilité limitée, dont le siège est situé 80 avenue de la Muzelle à Les Deux Alpes (38860), immatriculée au RCS de Grenoble sous le numéro 414894030, représentée par Monsieur Albert Niel VAN HOFF

ci-après dénommée « **Le Preneur** »,
d'autre part,

Ensemble, ci-après, « les Parties »



PREAMBULE

La commune est propriétaire des lots n°108 et n°109, situés dans la galerie commerciale 1800 – Les Deux Alpes d'une surface respective de 19.55m² et 74.40m².

Le Preneur s'est déclaré intéressé par l'acquisition des deux lots au prix de 1 000€/m² via la SCI LA COURONNE dont il est le Président.

Il est convenu entre les parties la prise à bail de ces lots dans l'attente de la régularisation de leur acquisition. suite à Delib 2022-178 du 12/12/2022

Les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail civil, soumis aux articles 1713 et suivants du Code civil ainsi qu'aux stipulations énoncées par la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet

La présente convention d'occupation précaire a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la commune entend mettre à disposition du Preneur les lots n° 108 et n°109 de la galerie 1800.

Article 2 : Biens mis à disposition

Lots n° 108 et 109 de la galerie 1800 aux Deux-Alpes.

Article 3 : Nature du contrat – Absence de fonds de commerce

Les locaux objets de la présente convention relèvent du domaine privé de la commune de Les Deux Alpes.

Compte tenu du caractère extrêmement précaire de l'occupation consentie, la présente convention d'occupation est toutefois exclusive de l'application du régime juridique fixé à l'article L. 145-1 du code de commerce relatif aux baux commerciaux ou de toute autre réglementation susceptible de conférer au Preneur un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

La présente convention d'occupation précaire ne saurait par ailleurs conférer aucun droit réel au Preneur.

Article 4 : Durée

Le présent contrat entre en vigueur à compter du 1^{er} décembre 2022 et prendra fin le 30 mai 2023.

Toute reconduction tacite du contrat est exclue.

De convention expresse entre les parties, il prendra fin par anticipation le jour de la régularisation de la promesse synallagmatique de vente avec prise de possession anticipée en cours de préparation à la date de signature des présentes (au profit de la SAS LA COURONNE)

Le Preneur acceptant l'offre de cession des lots objet des présentes au prix de 1000€/m² net vendeur.

Article 5 : Affectation des locaux

Le bien objet de la présente convention est à usage de bar-restaurant, piano-bar.

Pendant toute la durée de la convention, le Preneur s'engage à respecter l'affectation donnée au bien qu'il est autorisé à occuper et ne peut en aucun cas changer l'affectation de ce dernier en l'absence d'un accord exprès de la Commune.

Article 6 : Modalités d'occupation

6.1 – Occupation personnelle

La convention est conclue intuitu personae et à titre précaire.

Le Preneur doit occuper personnellement les locaux mis à sa disposition par la commune et ne peut pas en conséquence :

- Céder, à un tiers sous quelques formes que ce soit, la convention ou tout ou partie des droits conférés par la convention ;
- Sous-louer ou mettre à disposition, en tout ou partie, les locaux mis à disposition, même provisoirement ou à titre gracieux.

Le Preneur ne peut se substituer à qui que ce soit et sous quelque forme que ce soit dans l'occupation du bien et l'exploitation de ce dernier, notamment par apport, cession ou sous-location, sauf accord préalable et écrit de la commune.

En cas de décès du Preneur ou de disparation de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants-droits.

6.2 – Entretien des locaux

Le Preneur doit maintenir en bon état d'entretien, de bon fonctionnement et de propreté les locaux occupés ainsi que le matériel et les équipements nécessaires à l'activité mis à disposition par la commune.

Il assure l'évacuation régulière des ordures ménagères et l'enlèvement du verre, cartons et autres emballages, en veillant à souscrire les contrats nécessaires pour assurer l'évacuation de ses déchets.

6.3 – Travaux à la charge de la Commune et travaux à la charge du Preneur

La Commune prend à sa charge les grosses réparations au sens de l'article 606 du code Civil suivantes :

- Structures porteuses et fondations du bâtiment, charpentes et couvertures entières, menuiseries extérieures hors vitrage, à l'exclusion de toute autre intervention ;

- Les investissements liés au remplacement des gros matériels intégrés au bâtiment dans la mesure où leur coût reste inférieur à celui de la réparation et à condition que les obligations d'entretien aient été remplies par le Preneur ;

Le Preneur est tenu d'exécuter toutes les réparations dites locatives, telles que définies à l'article 605 du code civil, à l'effet de conserver les lieux en bon état permanent d'entretien et d'usage, en respectant les réglementations en vigueur.

La Commune se réserve le droit de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, avec le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires aux frais de du Preneur ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût.

Tous travaux et notamment de mise en conformité, d'embellissement ou d'amélioration réalisés par le Preneur devront préalablement faire l'objet d'un accord écrit de la commune.

Le Preneur ne peut prétendre à aucune réduction du loyer, à aucune indemnité ou autre droit quelconque dans le cas de réparations, travaux d'intérêt public ou autre réalisés par la Commune ou l'exploitant des remontées mécaniques, quelle qu'en soit la durée.

Article 7 : Sécurité des biens et des personnes

Le Preneur déclare connaître les textes, règlements et consignes de sécurité en vigueur sur le site. Il est tenu de les respecter et de les faire respecter par son personnel et le public qu'il reçoit.

En tant que gestionnaire d'une activité de restauration, il doit se conformer aux lois et règlements de police existants ou à intervenir en matière de sécurité des établissements recevant du public et en matière d'hygiène alimentaire.

Il est également tenu de respecter les règles de sécurité qui lui seront notifiées par l'autorité compétente sur le site.

Le Preneur s'engage notamment à :

- Tenir informé la commune de tout problème concernant la sécurité ;
- Assurer le maintien en service de tout équipement de sécurité liés à son activité. Sont notamment visés par cette clause, laquelle ne saurait être exhaustive, les contrats de maintenance des extincteurs, des dispositifs de lutte incendie ou encore des installations électriques ainsi que toutes les obligations en matière d'hygiène à la charge du Preneur.
- Tenir constamment les lieux mis à disposition en parfait état de sécurité et de propreté ;

- Veiller au libre accès à toutes les sorties et aux issues de secours des locaux, au bon dégagement de tous les accès et circulations, ne jamais gêner l'évacuation du public par la disposition de mobilier ;
- Ne pas entreposer de matière dangereuse ;
- Avertir la commune de tout problème de fonctionnement lié à l'état des locaux.

Le Preneur demeure responsable de la sécurité des biens et des personnes sous sa garde ou son contrôle, ainsi que des vols et dégradations survenant dans les locaux mis à disposition.

Article 8 : État des lieux

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits lieux et les accepter en l'état, renonçant à réclamer une quelconque réduction de redevance, indemnité pour quelque motif que ce soit, notamment en cas d'erreur, défaut, non-conformité des lieux avec une réglementation quelconque.

Un état des lieux contradictoire est réalisé avant l'entrée en jouissance du Preneur et avant sa sortie des lieux.

L'état des lieux d'entrée doit être réalisé dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature de la convention. Une visite est organisée en vue de dresser un état des lieux contradictoires des locaux mis à disposition du Preneur.

Un procès-verbal d'état des lieux est signé par les parties sur le champ à l'issue de la visite.

Les locaux, objet de la convention, sont remis par la Commune à la garde du Preneur à compter de la signature de l'état des lieux.

L'état des lieux d'entrée est annexé à la convention (Annexe n°2).

Article 9 : Assurances

Le Preneur est seul responsable des accidents et dommages pouvant être causés aux personnes ou aux choses du fait de son occupation.

La responsabilité de la Commune ne peut être recherchée pour les accidents ou dommages susceptibles de survenir aux personnes et aux choses du fait de l'occupation des locaux ou de la négligence du Preneur.

Le Preneur s'engage à souscrire, auprès d'une compagnie d'assurance de son choix, notoirement solvable :

- ↳ Une police d'assurance « Incendie Explosions Vol et Dégâts des eaux » garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris de glace et tous risques locatifs, tels que le vol, y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre,
- ↳ Une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir au titre de ses responsabilités du Preneur, à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés à la commune ou aux tiers.

Ces polices doivent comporter une clause de renonciation à recours contre la Commune et ses assureurs. Le Preneur doit déclarer immédiatement à son assureur et à la Commune tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur fournit, dans le mois suivant la signature de la présente convention, les attestations d'assurances correspondantes, à défaut le Preneur ne pourra pas prendre possession des lieux ni procéder à l'ouverture de son activité.

La non-possession par le Preneur de ces polices d'assurances, ainsi que le non-paiement des primes d'assurances entraînent la résiliation sans indemnité par la Commune de la convention.

Article 10 : Dépôt de garantie

L'exécution régulière de la convention par le Preneur est garantie, pendant toute sa durée par un dépôt de garantie de 2000€ qui sera restitué dans le mois suivant l'établissement de l'état des lieux de sortie dans l'hypothèse où cet état des lieux est conforme à celui établi lors de l'entrée dans les locaux.

Article 11 : Loyer

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée pour la saison d'hiver 2022/2023, le Preneur est assujéti au versement d'un loyer de 1000 €/mois pour les deux lots (108 et 109).

Article 12 : Visite des locaux

Pendant toute la durée de l'occupation, le Preneur doit permettre à la Commune ou à toute personne autorisée par elle, de visiter les locaux durant les heures d'ouverture afin de s'assurer de leur bon état et/ou de permettre la visite du site par de futurs exploitants dans le cadre de la mise en œuvre d'une nouvelle procédure de mise en concurrence par la Commune.

Sauf urgence, la Commune avertira le Preneur au moins 48 heures à l'avance.

La Commune s'efforcera de réduire autant que possible la gêne qui pourrait en résulter pour le Preneur.

Article 13 : Résiliation

13.1 – Cas de résiliation automatique

La présente convention d'occupation précaire sera résiliée de plein droit et sans formalité en cas de non-paiement du dépôt de garantie avant l'entrée dans les lieux, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

13.2 – Cas de résiliation pour faute

Sans préjudice des stipulations de l'article 13.1 ci-dessus, la Commune pourra résilier la présente convention d'occupation :

- en cas de cessation d'exploitation par le Preneur pour une période excédant sept (7) jours durant la saison hivernale qui s'étend a minima du 1er décembre au 30 avril de chaque année, non justifiée par une impossibilité d'accès du public à l'établissement, et après mise en demeure, transmise par tous moyens, restée en tout ou partie sans effet pendant un délai de quatre (4) jours à compter de sa réception ;
- d'une manière générale, en cas de défaillance du Preneur dans l'exécution de ses obligations contractuelles et légales et/ou en cas d'agissements du Preneur de nature à causer un préjudice ou à porter atteinte à la Commune, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée en tout ou partie sans effet pendant un délai de quinze (15) jours, sauf urgence, à compter de sa réception ;
- en cas de non-renouvellement ou de retrait des autorisations administratives, licences et permis requis pour l'exploitation de l'établissement ;
- en cas de mise sous sauvegarde, de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Preneur, si l'administrateur ne décide pas la continuation du présent contrat ;
- en cas de dissolution volontaire du Preneur.

La résiliation intervient par lettre recommandée avec accusé réception adressée à la dernière adresse connue du Preneur.

Elle est prononcée sans indemnité au profit du Preneur et sans préjudice des dommages et intérêts que la commune serait en droit de lui réclamer.

13.3 – Cas de résiliation pour motif d'intérêt général

Avant le terme convenu, la Commune pourra résilier la convention pour tout motif tiré de l'intérêt général, par lettre recommandée, après respect d'un préavis de deux mois.

Pourront constituer des motifs réguliers de résiliation sans que cette liste ne soit exhaustive : des impératifs d'utilisation des locaux pour des nécessités publiques, des travaux importants de réaménagement du domaine skiable ou encore des aménagements publics dont la réalisation ferait apparaître des contraintes en matière de sécurité ou d'hygiène publique rendant impossible la poursuite de l'exploitation du bien occupé.

Compte tenu du caractère précaire de l'occupation consentie, aucune indemnité de manque à gagner ne sera due au Preneur en cas de résiliation anticipée de la convention pour motif d'intérêt général.

13.4 – Force majeure

Si la fermeture du local ou la cessation de l'activité du Preneur venait à être décidée en cours de convention, pour une raison de force majeure, la présente convention sera suspendue de plein droit pendant la durée de cette fermeture, sans que le Preneur puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité. Le montant de la redevance restera due par le Preneur, déduction faite, au prorata, du nombre de jours de suspension.

Si l'évènement dure plus d'un mois, les parties pourront décider d'un commun accord de résilier la convention d'occupation.

Article 14 : Expiration de la convention

A l'échéance de la convention quel qu'en soit le motif, les locaux, les matériels et équipements mis à la disposition du Preneur seront remis à la Commune en parfait état d'entretien.

Les aménagements éventuellement réalisés par le Preneur resteront propriété de la Commune à la fin de l'occupation sans que le Preneur ne puisse prétendre à une quelconque indemnité de ce fait.

Toutefois, la commune se réserve la possibilité de réclamer le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état initial, aux frais du le Preneur.

Un état des lieux interviendra au plus tard le jour où l'occupation doit prendre fin, conformément aux dispositions de la convention. Ce jour-là, les locaux devront être vidés de tous meubles et objets dont le Preneur est propriétaire, à l'exception des biens visés à l'Annexe n°1 du présent contrat, et nettoyés.

Toutes les clés des locaux seront remises au représentant de la commune, à l'exclusion de toute autre personne, à défaut de quoi le changement de toutes les serrures et la fabrication des clés seront à la charge du Preneur.

En tant que besoin et au vu notamment des états des lieux dressés contradictoirement entre le Preneur et la Commune avant l'entrée dans les lieux et au jour de l'expiration de la

convention, la Commune et le Preneur conviendront de l'exécution, aux frais exclusifs de celui-ci, des travaux nécessaires à la remise en état des locaux mis à disposition ou au remplacement des biens meubles mis à disposition. Les sommes correspondantes pourront être prélevées du dépôt de garantie.

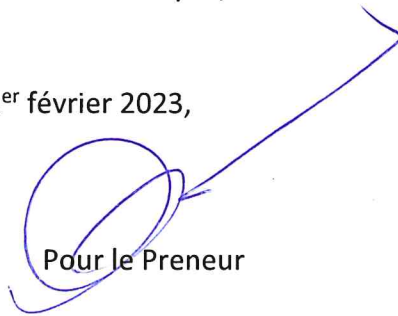
Article 15 : Annexes

Seront annexés à la convention les documents suivants :

Annexe n°1 : Etat des lieux

Fait à Les Deux Alpes, en deux exemplaires originaux,

Le 1^{er} février 2023,



Pour le Preneur



Pour la commune
M. Christophe AUBERT
Maire