

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

DECISION DU MAIRE
N° 2022-167

DOMAINE et PATRIMOINE — 3.3 - Locations
Objet : Chalet-refuge de la Fée - Convention d'occupation précaire

Le maire,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L1111-2,

VU la délibération n° 2020.062 du 10 juillet 2020 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif,

VU la convention annexée,

CONSIDERANT que la commune est propriétaire d'un bâtiment dénommé Chalet Refuge La Fée dont elle a décidé de confier l'exploitation à un tiers,

CONSIDERANT que la procédure de mise en concurrence en vue de confier l'exploitation du Chalet Refuge La Fée s'est avérée infructueuse et que le calendrier ne permet pas de relancer une nouvelle procédure,

CONSIDERANT que cet équipement revêt un intérêt stratégique puisqu'il constitue le seul établissement de restauration d'altitude sur le secteur de La Fée, lequel connaît un développement important avec la mise en service de la télécabine Pierre Grosse et qu'il ne saurait en conséquence rester fermé durant une saison hivernale,

CONSIDERANT la demande de la société DAPADAR qui propose d'exploiter le chalet-refuge de la Fée pour la saison hivernale 2022/2023,

DECIDE

Article 1 : d'attribuer à la société DAPADAR, Société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 8 avenue de la Muzelle – 38860 LES DEUX ALPES, l'exploitation du Chalet Refuge de la Fée pour la saison hivernale 2022/2023.

Article 2 : de signer à cet effet, la convention d'occupation précaire dont le projet est ci-joint.

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 25 novembre 2022

Par délégation du conseil municipal

Le Maire, Christophe Aubert



**CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE EN VUE DE
L'EXPLOITATION DU CHALET-REFUGE DE LA FÉE**

ENTRE

La commune de 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 « **La Commune** »
d'une part,

Et

La société DAPADAR, société par actions simplifiée, dont le siège est situé 8 avenue de la Muzelle à Les Deux Alpes (38860), en cours d'immatriculation, représentée par ses gérants en exercice.

ci-après dénommée « **l'Occupant** »,
d'autre part,

Ensemble, ci-après, « les Parties »

PREAMBULE

La commune de Les Deux Alpes est propriétaire sur son territoire d'un bâtiment dénommé « *Chalet Refuge de la Fée* » situé sur la parcelle cadastrée n°96 de la section E et relevant de son domaine privé.

L'exploitation de ce bâtiment a été confiée à partir de la saison d'hiver 1996/1997 à des tiers par la voie d'un bail emphytéotique administratif puis d'une convention d'occupation provisoire afin de procéder à son aménagement et à son exploitation en restaurant d'altitude.

D'importants travaux de rénovation, d'aménagement et d'agrandissement ont alors été menés dans ce cadre par les exploitants du restaurant afin de lui donner sa configuration actuelle.

Le dernier titre d'occupation de ce bâtiment étant arrivé à expiration le 30 août 2022, la commune de Les Deux Alpes a lancé une procédure de mise en concurrence en vue de confier l'exploitation de cet équipement à un tiers par le biais d'une convention de concession de services visée par l'article L. 1121-1 du code de la commande publique.

Cette procédure a toutefois été déclarée infructueuse le 7 septembre 2022.

Le calendrier ne permettant pas de relancer et de mener à terme une nouvelle procédure de mise en concurrence avant le début de la saison hivernale, la commune de Les Deux Alpes s'est rapprochée de l'Occupant en vue de conclure une convention d'occupation précaire d'un an permettant l'ouverture du chalet-refuge de la Fée pour la saison hivernale 2022/2023.

Cet équipement revêt en effet un intérêt stratégique pour la Commune puisqu'il constitue le seul établissement de restauration d'altitude sur le secteur de la Fée, lequel connaît aujourd'hui un fort développement avec la mise en service de la télécabine de Pierre Grosse, et ne saurait en conséquence rester fermé durant une saison.

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 de l'Occupant le bâtiment accueillant le Chalet-Refuge de la Fée en vue de l'exploitation de ce dernier pour la saison d'hiver 2022/2023.

Article 2 : Bien mis à disposition

Le présent contrat emporte mise à disposition du bâtiment abritant le « *Chalet-Refuge de la Fée* » implanté sur la parcelle communale cadastrée n°96 de la section E.

L'Établissement présente les surfaces suivantes :

Rez-de-chaussée	
Accueil	26,01 m ²
Salle de restauration	29,61 m ²
Cuisine	30,96 m ²
Plonge	8,94 m ²
Remise	59,23 m ²
Étage	
Rangement/vestiaire	19,20m ²
Sanitaires skieurs	30,47m ²
Chambre avec douche	15,52m ²
Salle de restauration	56,65m ²
Extérieur	
Abri local de stockage	22,22m ²
Grande terrasse bois	318,34m ²
Chalet snack	38,28m ²
Petite terrasse bois	81,17m ²
TOTAL	736,60 m²

Article 3 : Nature du contrat – Absence de fonds de commerce**3.1 – Nature du contrat**

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 à l'occupant 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 à l'Occupant.

3.2 – Absence de fonds de commerce

D'un commun accord, les Parties reconnaissent en outre que l'exploitation du « *Chalet-Refuge de la Fée* » est intimement liée à celle du domaine skiable dont les usagers en constituent la clientèle prédominante.

En l'absence de toute clientèle propre à l'établissement de restauration, il est expressément admis par les Parties qu'aucun fonds de commerce ne saurait être établi au sein des locaux objet de la présente convention.

Article 4 : Durée

Le présent contrat entre en vigueur à compter de sa date de signature par l'ensemble des Parties et prendra fin le 30 mai 2023.

Toute reconduction tacite du contrat est exclue.

Article 5 : Affectation des locaux

Le bien objet de la présente convention est à usage de bar-restaurant. Une activité de snacking est également autorisée.

Pendant toute la durée de la convention, l'Occupant 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.

L'Occupant 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.

L'Occupant ne peut se substituer 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 de l'Occupant ou de disparation de sa société, la convention cessera et ne sera pas transmissible à ses ayants-droits.

6.2 – Conditions générales d'occupation

L'Occupant assure la bonne marche de l'établissement de restauration d'altitude qui lui est loué, afin de fournir aux usagers une prestation de bonne qualité, à un coût raisonnable, dans le cadre d'une saine gestion d'exploitation.

Il se doit notamment :

- de veiller, de tous temps, à la propreté et au bon entretien des installations et matériels mis à disposition ;
- de respecter l'ensemble des règles relatives à l'hygiène alimentaire ;
- d'adopter une gestion respectueuse de l'environnement ;
- de garantir la tranquillité des lieux et la sécurité des usagers.

Il appartient par ailleurs à l'Occupant de garantir un accès libre et gratuit aux toilettes pour l'ensemble des clients mais aussi pour l'ensemble des usagers du service public des remontées mécaniques. Ces lieux d'aisance devront à toute heure du jour présenter un état de propreté et d'hygiène satisfaisant.

La Commune se réserve le droit d'interdire l'exercice d'activités ou la vente de denrées susceptibles d'engendrer des nuisances ou créant des risques en matière de salubrité et d'hygiène publiques.

L'Occupant prend en charge et assure par tous moyens de son choix la promotion de ses activités.

6.3 – Entretien des locaux

L'Occupant 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.

6.4 – Travaux à la charge de la Commune et travaux à la charge de l'Occupant

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 l'occupant ;

L'Occupant 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 l'occupant ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût.

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

L'Occupant ne peut prétendre à aucune réduction de la redevance, 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.

6.5 – Biens matériels et immatériels utiles à l'activité

Afin de permettre de mener à bien son activité, la Commune mettra à disposition de l'Occupant l'ensemble des biens matériels listés en Annexe n°1 de la présente convention qui devront lui être restitués en bon état d'entretien en fin de contrat.

La valeur vénale globale de ces biens matériels est estimée à la somme de 75 597 € HT (90 716,40 € TTC). En cas de dégradation ou de non-restitution de ces biens en fin de contrat, l'Occupant remboursera à la commune le montant de chaque bien non restitué ou endommagé selon le montant inscrit dans l'Annexe n°1.

La licence IV, propriété de la commune de Les Deux Alpes, sera mise à disposition de l'Occupant pour la durée de la convention. Il appartiendra toutefois à l'Occupant de procéder aux formalités de mutation nécessaires.

6.6 – Organisation des livraisons / Accès au bien occupé

L'Occupant fera pendant toute la durée du contrat son affaire personnelle de la passation et du règlement des contrats nécessaires à son activité (marchandises, fluides, personnels).

Il sera à cet égard précisé que l'Occupant devra se rapprocher de la société SATA GROUP, actuel exploitant des remontées mécaniques des Deux Alpes, en vue de conclure les contrats nécessaires au raccordement électrique du bâtiment occupé ainsi qu'au transport des marchandises et personnels par remontées mécaniques.

Article 7 : Sécurité des biens et des personnes

L'Occupant 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.

L'Occupant 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 de l'Occupant.
- 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.

L'Occupant 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

L'Occupant 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 de l'Occupant 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 de l'occupant.

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 de l'Occupant 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

L'Occupant 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 de l'Occupant.

L'occupant 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 d'occupant, 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. L'occupant 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.

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

La non-possession par l'Occupant 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 l'Occupant est garantie, pendant toute sa durée par la constitution d'une caution bancaire d'un montant de 80 000€ qui sera levée 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.

Commenté [PV]: A val'dor

Article 11 : Redevance d'occupation

En contrepartie de l'autorisation d'occupation qui lui est attribuée pour la saison d'hiver 2022/2023, l'Occupant est assujéti au versement d'une redevance, calculée comme suit :

- Une part fixe d'un montant de 7 500 € HT ;
- Une part variable correspondant à 5% du résultat net réalisé.

La part fixe de la redevance sera payée par virement à la commune de Les Deux Alpes dans un délai de six (6) mois à compter de la signature du présent contrat, et au plus tard avant le 30 mai 2023.

Le paiement de la part variable interviendra dans les conditions suivantes :

- Versement d'une provision à l'issue du premier semestre d'exploitation ;
- Versement du solde avant le 1^{er} septembre 2023 sur la base des comptes définitifs.

En cas de retard de paiement, la redevance échue produira de plein droit intérêt à un taux équivalent à trois fois le taux légal en vigueur, à compter du jour où elle sera due sans qu'il ne

soit besoin d'aucune mise en demeure. Les intérêts seront alors payables en même temps que le principal.

L'occupant sera par ailleurs tenu de payer tous les impôts et taxes légalement établis relativement à l'activité qu'il exercera.

La TVA, au taux en vigueur, s'appliquera à la redevance.

Article 12 : Visite des locaux

Pendant toute la durée de l'occupation, l'Occupant 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 l'Occupant au moins 48 heures à l'avance.

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

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 ou de non-constitution de la caution bancaire 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 l'Occupant 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 de l'Occupant dans l'exécution de ses obligations contractuelles et légales et/ou en cas d'agissements de l'Occupant 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 de l'Occupant, si l'administrateur ne décide pas la continuation du présent contrat ;
- en cas de dissolution volontaire de l'Occupant.

La résiliation intervient par lettre recommandée avec accusé réception adressée à la dernière adresse connue de l'Occupant.

Elle est prononcée sans indemnité au profit de l'Occupant 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 à l'occupant 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 de l'occupant 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 l'occupant puisse prétendre, de ce fait, à aucune indemnité. Le montant de la redevance restera due par l'occupant, 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 de l'Occupant seront remis à la Commune en parfait état d'entretien.

Les aménagements éventuellement réalisés par l'Occupant resteront propriété de la Commune à la fin de l'occupation sans que l'Occupant 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 de l'Occupant.

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 l'Occupant est propriétaire, à l'exception des biens visés à l'Annexe n°1 du présent contrat, et nettoyés.

Toutes les clefs 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 de l'Occupant.

En tant que besoin et au vu notamment des états des lieux dressés contradictoirement entre l'Occupant et la Commune avant l'entrée dans les lieux et au jour de l'expiration de la convention, la Commune et l'Occupant 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 : Liste des équipements matériels mis à disposition de l'Occupant ;

Annexe n°2 : État des lieux d'entrée.

Fait à Les Deux Alpes, en deux exemplaires originaux,

Le 24 novembre 2022,

Pour l'occupant

Pour la commune
M. Christophe AUBERT
Maire