

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

DÉCISION DU MAIRE N° 2026-067

DOMAINE ET PATRIMOINE – 3.3 – Locations

OBJET : Refuge La Muzelle – convention d'autorisation d'occupation précaire du domaine public

Le Maire,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L. 2122-22 ;
VU la délibération n° 2026-025 du 14 avril 2026 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif ;
VU la convention annexée.

Considérant que pour améliorer l'offre touristique et répondre aux besoins du refuge de la Muzelle, la Commune a lancé des études pour créer une unité touristique nouvelle afin d'agrandir et réhabiliter le bâtiment ;

Considérant que la durée de la procédure UTN est conséquente, mais nécessaire avant de lancer un nouvel appel à candidature pour l'exploitation du refuge La Muzelle ;

Considérant qu'après s'être entendus, la Commune et l'occupant actuel ont convenu de proroger l'actuelle convention arrivée à échéance,

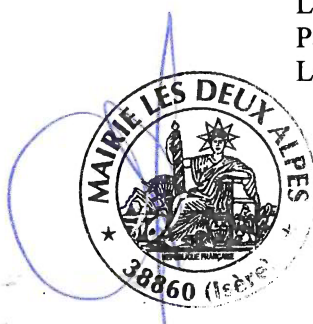
DÉCIDE

Article 1^{er} : De conclure une convention d'autorisation d'occupation précaire du domaine public avec SAS DURDAN Thomas fixant les modalités d'occupation du refuge La Muzelle édifié sur la parcelle cadastrée 534 section D n° 0619, lieudit La Muzelle, sur la Commune déléguée de Venosc.

Article 2 : De signer, à cet effet, la convention dont le projet est ci-joint.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au registre des actes administratifs de la commune.
Ampliation adressée à Madame la Préfète de l'Isère.

LES DEUX ALPES, le 09 juin 2026
Par délégation du conseil municipal,
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS





48 Avenue de la Muzelle
BP 12
38860 LES DEUX ALPES

**CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION
PRÉCAIRE DU DOMAINE PUBLIC
POUR L'EXPLOITATION DU REFUGE DE LA MUZELLE**

ENTRE

LA COMMUNE LES DEUX ALPES, représentée par son Maire, **Monsieur Stéphane SAUVEBOIS**, habilité par délibération du conseil municipal n° 2026-025 en date du 14 avril 2026.

Désignée ci-après « la Commune » ou « Collectivité » d'une part,

Et

SAS DURDAN Thomas, immatriculée au Registre de commerce et des Sociétés sous le numéro 884 820 358 00023, demeurant au 174 Route de l'Alpe d'Huez- 38520 Bourg d'Oisans, dont le siège social est fixé au Refuge de la Muzelle.

Ci-après dénommée « L'occupant », d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit

PREAMBULE

Après avoir été signée en 2019 et renouvelée en 2024, la convention d'autorisation d'occupation précaire du domaine public est arrivée à son terme le 31 décembre 2025.

La Commune Les Deux Alpes, souhaitant améliorer son offre touristique et répondre aux besoins actuels du refuge de la Muzelle, a lancé des études en vue de créer une unité touristique nouvelle (UTN) afin d'agrandir et de réhabiliter le bâtiment.

Cette procédure, relativement longue, est nécessaire pour permettre une remise à disposition dans le cadre

d'une mise en concurrence en vue de la désignation d'un occupant. C'est pourquoi il a été convenu avec l'occupant actuel de reconduire la convention arrivée à échéance pour une durée couvrant la saison estivale, correspondante au temps nécessaire pour le déroulement de la procédure d'UTN. Il est ainsi entendu que, bien que la saison d'exploitation du refuge corresponde à un été, la mise à disposition est prolongée jusqu'au 31 décembre 2026.

ARTICLE 1^{er} : Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités d'occupation du Refuge de la Muzelle, sis aux Deux Alpes (38860), sur le territoire de Venosc, propriété de la commune, par l'occupant.

ARTICLE 2 : Occupant

L'occupant doit être enregistré au registre du commerce et ne pas faire l'objet d'un redressement judiciaire, d'une liquidation judiciaire ou d'une faillite personnelle.

Il doit se conformer à la législation en vigueur et avoir rempli ses obligations fiscales et sociales.

ARTICLE 3 : Désignation

Par la présente, la Commune confère à l'occupant un droit d'occupation des locaux ci-après désignés :

Sur le territoire de VENOSC (38860) LES DEUX ALPES, un Refuge d'une surface de 180 m² d'emprise au sol et de 40 m² de terrasse, édifié sur la parcelle cadastrée 534 section D n° 0619, lieu-dit La Muzelle.

Un inventaire et un état des lieux seront dressés contradictoirement par un représentant de la Commune Les Deux Alpes et l'occupant, d'une part, avant toute occupation des lieux, d'autre part, dans les quinze jours suivant la fin de l'exploitation. Ces documents seront joints en annexe.

ARTICLE 4 : Durée

La convention conclue débutera à compter de sa signature et se terminera le 31 décembre 2026.

ARTICLE 5 : Destination des lieux occupés

Le Refuge devra être ouvert tous les jours pendant la période du 25 juin au 10 septembre, les boissons et les mets devront être de qualité et les tarifs appliqués pour l'ensemble de l'exploitation devront être soumis à l'agrément du Conseil Municipal deux mois avant l'ouverture du Refuge.

De plus, une pièce du Refuge devra être accessible au public en dehors des heures d'ouverture.

La Commune devra, en cas de disparition ou de détérioration de couvertures laissées à la disposition du public hors saison, les remplacer jusqu'à concurrence de cinq.

En ce qui concerne le Refuge d'hiver, un inventaire et un état des lieux seront dressés chaque année le jour de la fermeture et celui de l'ouverture de l'année suivante.

ARTICLE 6 : Entretien et réparation

- 1- L'occupant occupera les lieux en bon père de famille, en observant les règles d'hygiène et de sécurité, sans causer de trouble ni de préjudice.
- 2- L'occupant prend les locaux, le mobilier et le matériel dans l'état où il se trouve, et est tenu de maintenir en parfait état d'entretien et de propreté les locaux, les installations, le matériel destiné

à l'exploitation du Refuge, les abords de l'établissement ainsi que les WC.

- 3- L'occupant devra, dès le départ des bergers, procéder à la vidange des canalisations, siphons, chasse d'eau du Refuge.
- 4- Toute détérioration du bâtiment, du mobilier et du matériel lié à l'exploitation est de la responsabilité de l'occupant. Seuls les travaux liés au clos et au couvert seront pris en charge par la Commune. Toutefois, ils seront supportés par l'occupant dans le cas où ils seraient occasionnés par une utilisation anormale ou toute autre cause imputable à celui-ci. Il en sera de même pour les grosses réparations, de la réfection des aires de stationnement, espaces verts et réseau résultant d'un usage non conforme à la destination des biens.

ARTICLE 7 : Conditions générales d'usage des lieux mis à disposition

- 1- Aucune altération de la solidité, de la distribution, de la structure, de l'aspect ou de la destination des locaux ou de leurs éléments d'équipement ne sera autorisée par l'occupant.
- 2- L'occupant veillera à ce que son activité ne nuise ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou à la santé publiques. Il prendra notamment toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute forme de pollution et veillera au respect permanent de la réglementation en vigueur.
- 3- Aucune construction ou installation n'est autorisée par l'occupant, ni aucun aménagement sur les parties communes, y compris celles qui lui seraient attribuées à titre privatif.
- 4- L'occupant est tenu de ne pas encombrer les parties communes et d'y laisser de quoi que ce soit, en particulier des matériaux, des emballages ou des résidus d'exploitation...
- 5- L'occupant se chargera personnellement de l'antiparasitage et de l'isolation de ses équipements.
- 6- Les réseaux seront utilisés par l'occupant en respectant rigoureusement la puissance ou la capacité initialement prévue.
- 7- Il incombe toujours à l'occupant de vérifier que les locaux sont conformes à la réglementation du travail.
- 8- L'occupant s'engage à respecter toutes les prescriptions relatives aux accès, au stationnement et à la circulation des véhicules autour des locaux mis à disposition, le stationnement des véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

ARTICLE 8 : Assurances

Il est obligatoire pour l'occupant de contracter des polices d'assurance auprès d'une compagnie réputée solvable et agréée par le Ministère des Finances, en particulier pour les risques suivants :

- Incendie, explosions de toute nature, foudre, dommages électriques ;
- Dégâts des eaux ;
- Bris de vitres et de matériaux de même nature.

Par ailleurs, l'occupant devra souscrire une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile du fait de ses représentants légaux, associés, préposés, salariés ou non, ainsi que de ses biens ou de ceux dont il a la garde, à quelque titre que ce soit.

L'occupant doit pouvoir justifier de l'existence de ses assurances et du paiement régulier des primes en cas de réquisition de la Commune ou de ses représentants.

Toute surprime ou cotisation supplémentaire, qui serait mise à la charge de la Commune du fait de l'activité professionnelle de l'occupant, et/ou des cotisations dans lesquelles il l'exerce, devra être remboursée à la Commune sur sa simple demande.

L'occupant devra signaler immédiatement à son assureur tout fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu responsable des aggravations qui pourraient résulter de son silence. Cette déclaration sera confirmée dans les 48 heures à la Commune.

ARTICLE 9 : Sous-location

L'occupant s'interdit expressément d'accorder à un quelconque tiers, à titre gratuit ou onéreux, un contrat de sous-location ou d'occupation à titre précaire, d'apporter en société, de mettre en location ou gérance ou de céder, à titre gratuit ou onéreux, les droits qu'il tient des locaux.

ARTICLE 10 : Propriété commerciale

Il est précisé que ladite autorisation, concernant une dépendance du domaine public communal, ne saurait en aucun cas être considérée comme ayant un caractère de location pouvant donner lieu à la reconnaissance d'un droit de propriété commerciale ou tout autre droit quelconque opposable à la Commune Les Deux Alpes.

ARTICLE 11 : Obligations de l'occupant au terme de la convention

Avant son départ, quelle qu'en soit la cause, l'occupant s'engage à effectuer, sans délai, à ses frais, tous travaux de remise en état initial, de remplacement et de réparation lui incombant de par la loi et la présente convention, sous le contrôle de la Commune.

Un état des lieux de sortie se fera de manière contradictoire entre les deux parties.

ARTICLE 12 : Contrôles

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations de la présente, l'occupant sera invité, par lettre recommandée avec accusé de réception, à remédier à ses frais et sous sa responsabilité à cette situation de fait dans les délais normaux.

ARTICLE 13 : Redevance et indexation du loyer

Le montant du loyer est fixé à **14 141,33 €** et sera recalculé chaque année à la date anniversaire sur la variation du taux de l'indice INSEE du coût de la construction du 3^e trimestre par rapport à l'indice de base.

La première redevance à percevoir est calculée en appliquant au montant de la dernière redevance, soit **14 141,33 euros**, calculé sur l'indice du 3^e trimestre 2025 : **2056**, la variation du taux de l'indice INSEE du coût de la construction du 3^e trimestre 2024 : **2143**.

L'occupant s'engage à payer à la Commune, à échéance annuelle et à terme échu, le 20 février de chaque année.

ARTICLE 14 : Charges

L'occupant souscrita auprès des différents fournisseurs les contrats de fourniture afférents à l'occupant du local, tels que l'eau, l'électricité...

Il s'acquittera du paiement des factures relatives à sa consommation.

ARTICLE 15 : Conditions diverses

Aucune tolérance de la Commune quant aux stipulations de la présente, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, ne saurait être génératrice de droits acquis, la Commune se réservant le droit d'y mettre fin à tout moment.

L'occupant exécutera toutes les stipulations de la présente convention, sans recours contre la Commune, sous sa seule responsabilité et à ses frais, de manière à ce que la Commune ne puisse jamais être inquiétée, recherchée ni appelée en garantie.

ARTICLE 16 : Résiliation

La Commune se réserve le droit de résilier la présente convention :

- a. en cas de manquement de l'occupant aux obligations découlant de la présente, sans mise en demeure préalable ;
- b. en cas de condamnation pénale de l'occupant pour tout délit contraire à la probité et aux bonnes mœurs ;
- c. pour motif d'intérêt général sous respect d'un préavis de 15 jours, sauf urgence avérée.

ARTICLE 17 : Règlement des litiges

En cas de litige survenant dans le cadre de la présente convention, la juridiction compétente est le Tribunal Administratif de Grenoble. Les parties conviennent néanmoins de privilégier un règlement amiable à leurs différends.

LES DEUX ALPES, le

Pour l'occupant,

SAS DURDAN Thomas

Pour la Commune Les Deux Alpes,

Le Maire
Stéphane SAUVEBOIS