

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

DECISION DU MAIRE N° 2026-080

DOMAINE et PATRIMOINE – 3.3 - Locations

Objet : Convention d'occupation temporaire du domaine public communal

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2122-22 ;

Vu la délibération n°2026-025 du 14 avril 2026 §5 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif ;

Vu la convention ci-annexée.

CONSIDERANT que le territoire des Deux Alpes rencontre une situation de carence en offre de soins de masso-kinésithérapie ;

CONSIDERANT que dans l'attente de la mise en service d'une maison de santé pluridisciplinaire, dont l'ouverture est envisagée à l'horizon 2029, la commune souhaite faciliter la réinstallation temporaire d'une activité de masso-kinésithérapie en mettant un local à disposition du praticien.

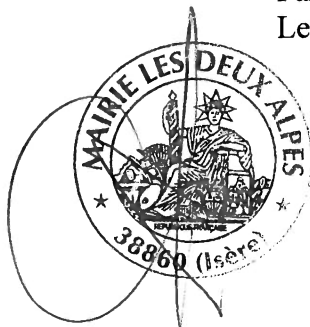
DECIDE

Article 1 : De conclure une convention d'occupation temporaire avec Madame Mathilde DURAND pour la location d'un local, sis 22 place de Venosc, situé au 2^{ème} étage de la Maison des habitants, 38860 LES DEUX ALPES.

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

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

Les Deux Alpes, le 15 juin 2026
Par délégation du conseil municipal,
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS



Envoyé en préfecture le 01/07/2026

Reçu en préfecture le 01/07/2026

Publié le



ID : 038-200064434-20260615-2026_080DEC-AU

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

A TITRE PRECAIRE ET REVOCABLE

Entre les soussignés :

La Commune Les Deux Alpes,
dont le siège est situé 48 avenue de la Muzelle
représentée par M SAUVEBOIS Stéphane, maire de la commune,], dûment habilité(e) par
délibération du Conseil municipal en date du 14 avril 2026 n°2026-025,
Ci-après dénommée « le Propriétaire »,

ET

DURAND Mathilde,
entreprise individuelle,
dont le siège se situe 37 rue Diderot 52600 CHALINDREY
Ci-après dénommé(e) « l'Occupant »,

Il est exposé ce qui suit :

- La commune connaît une situation de carence en offre de soins de masso-kinésithérapie, consécutive à la vente récente d'un cabinet situé place de Vénosc.
- À ce jour, un seul professionnel exerce sur le territoire communal, ce qui ne permet pas de répondre de manière suffisante aux besoins de la population locale ainsi qu'à ceux des vacanciers fréquentant la station, classée et surclassée à hauteur de 40 000 habitants.
- Dans l'attente de la mise en service d'une maison de santé pluridisciplinaire, dont l'ouverture est envisagée à l'horizon 2029, la commune souhaite favoriser la réimplantation **temporaire** d'une activité de masso-kinésithérapie sur son territoire.
- Les locaux objets de la présente convention relèvent du domaine public communal.

C'est dans ce contexte, caractérisé par des **circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties**, que celles-ci entendent conclure la présente convention d'occupation précaire.

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

Le Bailleur met à la disposition de l'Occupant, à titre **temporaire, précaire et révocable**, le bien immobilier suivant :

- un appartement situé 22, place de Vénosc, 2^e étage de la « Maison des habitants », 38860 Les Deux Alpes,

- d'une superficie d'environ 58 m², ci-après désigné « les Locaux ».

Les Locaux sont mis à disposition **exclusivement** pour l'exercice d'une activité de **masso-kinésithérapie**, à l'exclusion de toute occupation à usage d'habitation, même partielle.

Article 2 – Nature juridique – Exclusion des statuts des baux

La présente convention constitue une autorisation d'occupation temporaire du domaine public communal. Elle est accordée à titre précaire et révocable, en raison des circonstances particulières exposées au préambule.

Les parties reconnaissent expressément que :

- la présente convention ne confère à l'Occupant aucun droit au maintien dans les lieux, ni aucun droit au renouvellement,
- elle est conclue en considération de la situation locale de carence en offre de soins et du caractère transitoire de l'implantation de l'activité dans les Locaux, dans l'attente de la mise en service de la future maison de santé,
- cette précarité exclut l'application du statut des baux commerciaux (articles L. 145-1 et s. du code de commerce) ainsi que de tout statut de bail professionnel.

Les Locaux n'ayant pas vocation à constituer la résidence principale de l'Occupant, la présente convention est également conclue hors du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux baux d'habitation.

L'Occupant renonce en conséquence à se prévaloir, à quelque titre que ce soit, des dispositions relatives aux baux commerciaux, aux baux professionnels ou aux baux d'habitation.

Article 3 – Durée – Caractère précaire et révocable

La présente convention est conclue pour une durée maximale de **trois (3) ans**, à compter du 15 juin 2026, pour se terminer au plus tard le 14 juin 2029, sans qu'il soit besoin de congé.

Elle prendra fin de plein droit, avant cette échéance en cas d'intégration effective de l'activité de l'Occupant au sein de la future maison de santé de la Commune, matérialisée par l'ouverture au public des locaux dédiés à cette activité.

La survenance de cet événement, dont la date demeure incertaine, justifie le caractère précaire de la présente convention.

Toutefois, dans l'hypothèse où, à l'échéance de la présente convention, la maison de santé communale ne serait pas encore achevée ou mise en service, les parties pourront, d'un commun accord exprès, conclure un avenant de prolongation pour une durée déterminée, sans que cette faculté ne puisse être regardée comme conférant à l'Occupant un quelconque droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux.

La Commune pourra également mettre fin à la présente convention à tout moment :

- pour tout motif d'intérêt général ;
- pour les nécessités de gestion du domaine public ;
- pour les besoins du service public ;
- ou en cas de disparition des circonstances ayant justifié de la présente occupation.

Sauf urgence au motif impérieux, cette résiliation interviendra moyennant un préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout moyen conférant date certaine.

L'Occupant pourra également mettre fin à la convention à tout moment, sous réserve du respect d'un préavis de trois (3) mois.

En cas de manquement grave ou répété de l'Occupant à ses obligations (notamment défaut de paiement de la redevance, usage non conforme, dégradations importantes, absence d'assurance), le Bailleur pourra résilier la convention **de plein droit**, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trente (30) jours, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 4 – Redevance – Charges – Révision

En contrepartie de l'occupation, l'Occupant versera au Bailleur une **redevance mensuelle de neuf cents (900) euros TTC**, payable à réception du titre de recette envoyer par le Trésor public, chaque mois, ou par virement sur le compte dont les références sont communiquées par le Bailleur.

Cette redevance constitue une redevance d'occupation du domaine public.

Les charges afférentes aux Locaux sont comprises dans le loyer

Révision de la redevance

La redevance sera révisée automatiquement à chaque date anniversaire de la présente convention en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

La redevance révisée sera calculée selon la formule suivante :

Nouvelle redevance = Redevance en vigueur × (indice ILAT du trimestre de référence de révision / indice ILAT du trimestre de référence initial).

L'indice de référence initial est celui du quatrième trimestre 2025, publié par l'INSEE et connu à la date de signature de la présente convention.

En cas de disparition ou de modification de l'indice choisi, celui-ci sera remplacé par l'indice légalement substitué ou, à défaut, par tout indice équivalent.

Article 5 – Conditions d'occupation – Entretien – Travaux

L'Occupant s'engage à :

- utiliser les Locaux conformément à leur destination, à savoir l'exercice d'une activité de masso-kinésithérapie, dans le respect des lois et règlements applicables ;
- ne pas modifier la destination des Locaux sans l'accord écrit préalable de la Commune ;
- ne céder ni sous-louer tout ou partie des Locaux, ni consentir aucun droit d'occupation à un tiers, à quelque titre que ce soit, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ;
- maintenir les Locaux en bon état d'entretien et de propreté ;

L'Occupant déclare parfaitement connaître les Locaux pour les avoir visités préalablement à la signature de la présente convention. Il les prend dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger de la Commune aucun travaux, réparations, aménagements ou mises en conformité, notamment au titre des normes applicables à l'activité exercée.

L'Occupant fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, des autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité ainsi que des travaux de mise en conformité ou de mise aux normes rendus nécessaires par son activité ou par l'évolution de la réglementation applicable, sous réserve des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil et des obligations légales impératives incombant au propriétaire.

L'Occupant prendra à sa charge les réparations locatives et les menues réparations. Les grosses réparations, au sens de l'article 606 du Code civil, resteront à la charge de la Commune, sauf lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la faute ou la négligence de l'Occupant.

Tout aménagement ou travaux réalisés par l'Occupant dans les Locaux devront être préalablement autorisés par écrit par la Commune et exécutés sous la responsabilité exclusive de l'Occupant. Sauf stipulation contraire écrite, les aménagements et améliorations réalisés resteront, à l'expiration de la convention, acquis de plein droit à la Commune, sans indemnité, laquelle pourra toutefois exiger la remise en état des lieux aux frais de l'Occupant.

Article 6 – Absence de droit au maintien dans les lieux

La présente convention constitue une autorisation d'occupation du domaine public communal, accordée à titre précaire, personnel et révocable.

Elle ne confère à l'Occupant aucun droit réel, aucun droit au renouvellement, ni aucun droit au maintien dans les lieux à son expiration ou en cas de résiliation anticipée, pour quelque cause que ce soit.

L'Occupant reconnaît expressément que la présente convention est exclusive de l'application du statut des baux commerciaux et du statut des baux professionnels et qu'elle ne saurait lui conférer un droit à la propriété commerciale.

En conséquence, l'Occupant renonce expressément à toute indemnité d'éviction, indemnité de clientèle, indemnité compensatrice ou toute autre indemnisation liée à la cessation de l'occupation,

à l'absence de renouvellement de la convention ou à la perte de clientèle, de patientèle ou d'exploitation.

Article 7 – Restitution des Locaux

À la fin de la convention, pour quelque cause que ce soit, l'Occupant devra :

- libérer les Locaux de sa personne, de son personnel, de ses clients et de tous biens mobiliers lui appartenant,
- restituer les clés au Bailleur,
- remettre les Locaux en bon état d'entretien et de réparations locatives, compte tenu de la vétusté normale.

La restitution interviendra sans indemnité au profit de l'Occupant.

En cas de maintien dans les lieux au-delà de la date de fin de la convention, l'Occupant sera considéré comme occupant sans droit ni titre et pourra être poursuivi en expulsion. Il sera alors redevable d'une indemnité d'occupation au moins égale à la dernière redevance mensuelle, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Article 8 – Responsabilité – Assurances

L'Occupant répond des dégradations et pertes qui surviennent pendant sa jouissance, sauf à prouver qu'elles ont eu lieu sans sa faute, ainsi que de celles causées par les personnes de sa maison, ses préposés, clients ou sous-traitants.

L'Occupant sera responsable des dommages causés aux tiers du fait de son activité dans les Locaux, et garantira le Bailleur contre tout recours à ce titre.

L'Occupant s'oblige à souscrire et maintenir pendant toute la durée de la convention :

- une assurance « responsabilité civile professionnelle »,
- une assurance « multirisque professionnelle » couvrant notamment les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, bris de glace, et les risques locatifs.

Il remettra au Bailleur, lors de la signature puis chaque année à première demande, une attestation d'assurance en cours de validité.

Article 9 – État des lieux

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera établi lors de la remise des clés et annexé à la présente convention (Annexe 3). Un état des lieux de sortie sera établi lors de la restitution des Locaux. À

défaut, l'Occupant sera présumé avoir reçu les Locaux en bon état de réparations locatives et devra les rendre tels, sauf preuve contraire.

Article 10 – Droit applicable – Règlement des litiges

Tout litige relatif à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation de la présente convention, non résolu amiablement dans un délai de trente (30) jours, relève de la compétence du tribunal administratif territorialement compétent de Grenoble.

Fait à Les Deux Alpes, le 4 juin 2026

En deux exemplaires originaux.

Signatures :
Le Propriétaire

Stéphane SAUVEBOIS
Le Maire de la commune des Deux Alpes



L'Occupant

DURAND Noémie

Modalités de paiement de votre loyer à favoriser

Cette somme sera exigible à réception de l'avis des sommes à payer transmis via votre espace personnel sur impots.gouv.fr (fonctionnalité en cours de déploiement) ou par courrier.

Par virement bancaire ponctuel

RIB : 30001 00419 D3830000000 20

IBAN : FR76 3000 1004 19D3 8300 0000 020

BIC : BDFEFRPPCCT

→ Merci d'indiquer impérativement référence du virement :

- Nom et prénom du locataire
- Loyer Les Deux Alpes – (virement permanent ou mois du loyer)
- Nom de l'appartement

Par virement permanent

Vous pouvez mettre en place un virement automatique mensuel directement auprès de votre banque, pour un montant correspondant à votre loyer charges comprises, vers le compte suivant :

RIB : 30001 00419 D3830000000 20

IBAN : FR76 3000 1004 19D3 8300 0000 020

BIC : BDFEFRPPCCT

⚠ merci de renseigner obligatoirement les informations suivantes en référence :

- Nom et prénom du locataire
- Loyer Les Deux Alpes – (virement permanent ou mois du loyer)
- Nom de l'appartement

En cas de modification de votre loyer, pensez à mettre à jour le montant du virement auprès de votre banque.

ANNEXES

- 1- Etat des lieux
- 2- Décision du maire