

## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE DU LOCAL DE RESTAURATION DE LA FERME DE LA MOLIÈRE

**Note explicative :**

La convention d'occupation précaire est prévue par l'article L. 145-5-1 du Code de commerce. Elle se caractérise, quelle que soit sa durée, par le fait que l'occupation des lieux n'est autorisée qu'à raison de circonstances particulières indépendantes de la seule volonté des parties (exemple : immeuble à démolir, expropriation, fin de contrat et recherche de nouveaux locaux par l'occupant). A défaut, elle pourra être requalifiée en contrat commercial.

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**La Commune Les Deux Alpes**, située 48 avenue de la Muzelle 388860 LES DEUX ALPES, représentée par son maire, Stéphane SAUVEBOIS, dument habilité par la délibération n°2023-146 du conseil municipal du 03 juillet 2023

Ci-après dénommée le **PROPRIETAIRE**,

**D'UNE PART**

**ET**

**Monsieur ORIOL Alexandre**, résidant au 306 Chemin de la Madone 69420 LES HAIES

Ci-après dénommé l'**OCCUPANT**,

**D'AUTRE PART**

**Ensemble, dénommées les PARTIES**

**IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### Préambule

La commune Les Deux Alpes, propriétaire du bien objet de la présente convention, est une station de montagne. Le bien en question, situé sur son domaine privé, était l'objet d'un contrat de fermage. Ce dernier ayant été résilié le 24 octobre 2023 par délibération N°2023-194 du Conseil municipal suite à la mise en liquidation de l'ancienne occupante, la commune décidera de la destination du bien au cours de l'année 2024, et par conséquent des procédures et démarches qui s'imposeront pour ce faire. En attendant, pour des besoins d'animation de la station en hiver, il a été jugé opportun de mettre à disposition de L'OCCUPANT les locaux ci-après désignés uniquement pour cet hiver 2023-2024, dans le cadre de son activité de balades de touristes en traîneaux.

## DESIGNATION

Le bien est dans un immeuble situé : sur la parcelle communale B452, au 6 route des clochettes 38860 Les Deux Alpes, sur le domaine privé de la commune.

Il s'agit d'un local commercial, d'une superficie de 70 m<sup>2</sup> environ, composé de : 1 frigo, une gazinière, 2 éviers, 4 plaques de cuisson, 1 lave-vaisselle, 1 WC.

## DUREE ET REGIME DU CONTRAT

La présente convention constitue une convention d'occupation précaire au sens de l'article L. 145-5-1 du Code de commerce.

La présente convention est consentie et acceptée uniquement pour l'hiver 2023-2024, précisément du 15 décembre 2023 au 31 mars 2024. Pendant toute la durée de la présente convention, les parties demeurent libres d'y mettre fin à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, sous réserve de respecter un préavis de 15 jours.

Les parties conviennent que conformément à l'article L. 145-5-1 du Code de commerce, la présente convention est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux.

L'OCCUPANT déclare par conséquent être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucun renouvellement de son occupation, ni bénéficier d'aucune indemnité d'éviction, et qu'il ne pourra de même invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux.

## OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

La présente convention est consentie sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que l'OCCUPANT s'engage à observer ou subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni dommages-intérêts.

### I - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

L'OCCUPANT prendra les lieux, objet de la présente convention, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du PROPRIETAIRE, pendant toute sa durée, aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

L'OCCUPANT sera tenu, pendant toute la durée de la convention et à ses frais, de maintenir les lieux propres. Il lui incombe d'assurer les réparations en vue de maintenir les lieux dans un état fonctionnel.

### II – REDEVANCE D'OCCUPATION ET CHARGES

Le bien est mis à disposition de L'OCCUPANT pour une redevance de 100 euros. L'OCCUPANT s'engage en revanche à faire son affaire de l'ensemble des charges liées à l'occupation des lieux.

### III - CHANGEMENT ET EMBELLISSEMENTS

1 – L'OCCUPANT pourra effectuer dans les lieux, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent, ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

2 - Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du PROPRIETAIRE.

#### **IV - ASSURANCES**

L'OCCUPANT devra faire assurer les locaux contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, ainsi que les risques liés à l'occupation. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande.

#### **V - CONDITIONS SPECIALES D'OCCUPATION**

1 – L'OCCUPANT fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux. Il ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le PROPRIETAIRE pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit PROPRIETAIRE de ce chef, aucune indemnité, ni dommages-intérêts.

2 – L'OCCUPANT ne pourra prétendre à aucune indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage.

3 - Il est interdit à l'OCCUPANT d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente convention ;

4 - Il est interdit à l'OCCUPANT de concéder la jouissance directe ou indirecte des locaux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit.

#### **VI - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS**

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses frais, sans que le PROPRIETAIRE puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou ses biens.

L'OCCUPANT fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux, et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le PROPRIETAIRE puisse être recherché.

#### **VII - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES**

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du PROPRIETAIRE, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité.

#### **OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE**

Le PROPRIETAIRE s'engage à :

- délivrer à l'OCCUPANT les lieux au jour et aux conditions tels que prévus au présent contrat ;
- faire jouir paisiblement l'OCCUPANT pendant la durée du contrat.

#### **DESTINATION**

1 - L'OCCUPANT devra occuper les locaux par lui-même, paisiblement, dans le cadre de son activité de balade de touristes en traîneaux.

Concrètement, les locaux mis à disposition serviront d'espace de goûter aux touristes que l'OCCUPANT balade en traîneau sur le territoire des Deux Alpes. L'immeuble abritant les locaux étant sur le circuit de balade, les locaux serviront donc d'escale lors des balades organisées par l'OCCUPANT.

2 - L'OCCUPANT déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation concernant son activité.

## ETAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le PROPRIETAIRE et l'OCCUPANT et joint au présent contrat lors de la prise de possession des locaux par l'OCCUPANT. Un état des lieux est établi dans les mêmes conditions lors de la restitution des locaux.

A l'expiration du contrat, l'OCCUPANT devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

## CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par l'OCCUPANT de l'un quelconque de ses engagements, le PROPRIETAIRE aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après mise en demeure restée infructueuse après 5 jours.

Dès le jour suivant la résiliation de la convention, le PROPRIETAIRE rentrera immédiatement de plein droit, dans la libre disposition des locaux.

## ANNEXES

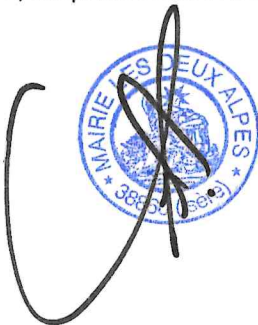
Les Annexes font partie intégrante du présent contrat.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES élisent domicile à leur adresse respective mentionnée en première page de la présente.

FAIT A LES DEUX ALPES, LE ~~....22 DEC 2023~~

**LE PROPRIETAIRE**  
Pour la commune  
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS



**L'OCCUPANT**  
Alexandre ORIOU

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Alexandre ORIOU", is written over the printed name.