

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

DECISION DU MAIRE N° 2024-051

Domaine : DOMAINE et PATRIMOINE – 3 3 - Locations
Objet : Chalet d'alpage Millorsol – convention d'occupation précaire

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2122-22
Vu la délibération n°2023-146 du 3 juillet 2023 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif,
Vu la convention annexée.

Considérant que la commune possède un chalet d'alpage dont l'occupation est soumise à la loi relative au développement et à la protection de la Montagne, dite loi « Montagne » qu'elle souhaite mettre à disposition d'un éleveur pour les estives,
Considérant que les formalités de location du chalet d'alpage doivent être déterminées par une convention d'occupation précaire,

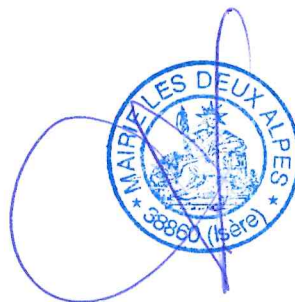
DECIDE

Article 1 : De conclure une convention d'occupation précaire avec Monsieur Thierry BRUNA pour l'occupation du chalet d'alpage édifié sur la parcelle cadastrée D 739, lieudit Millorsol.

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 adressée à Monsieur le préfet de l'Isère.

Les Deux Alpes, le 21 mars 2024
Par délégation du conseil municipal,
Le Maire, Stéphane SAUVEBOIS



Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de GRENOBLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat.

Acte transmis le.....



CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

Entre les soussignés :

La commune LES DEUX ALPES, sis 48 avenue de la Muzelle, BP 12, 38860 LES DEUX ALPES, représentée par son maire en exercice, Monsieur Stéphane SAUVEBOIS.

Ci-après dénommée le « Bailleur » D'UNE PART

ET

Monsieur Thierry BRUNA, né le 26 janvier 1964 à Salon de Provence, demeurant au Mas Neuf – 13 300 SALON DE PROVENCE

Ci-après dénommé le « Preneur » D'AUTRE PART

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le chalet d'alpage, objet de la présente convention, est une construction située en montagne au lieudit MILLORSOL sur la parcelle cadastrée D 739 sise la commune déléguée de Mont de Lans.

Son occupation est soumise à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi montagne, qui n'autorise que les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières dans le but de préserver les terres naturelles en zone de montagne.

Son utilisation est exclusivement réservée à l'habitat et aux besoins professionnels des éleveurs ou des agriculteurs occupés à la fauche.

Par ailleurs, pour respecter l'environnement de montagne, ce chalet n'est pas desservi par les réseaux. En outre, l'hiver, il n'est pas accessible en raison de la neige qui ne peut pas être évacuée. Son Usage est donc limité à la saison estivale.

En conséquence, compte tenu des circonstances particulières indiquées ci-dessus, les parties sont convenues de conclure une convention d'occupation précaire non régie par le statut des baux commerciaux ou d'habitation.

En supplément du chalet d'alpage, il est proposé la location d'alpages à proximité du chalet.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

Le « Bailleur » consent au « Preneur » qui accepte, une convention d'occupation à titre précaire et met à sa disposition les locaux et les alpages ci-après désignés.

Le « Preneur » déclare être parfaitement informé que la présente convention n'est soumise dans aucune de ses dispositions au statut des baux commerciaux ou d'habitation. En conséquence, il reconnaît qu'il ne pourra bénéficier d'aucun droit de renouvellement ni d'aucune indemnité de quelque sorte que ce soit.

Article 2 – Désignation des lieux

Le Chalet d'Alpage, d'une surface de 30 m², situé au lieudit MILLORSOL sur la parcelle D 739 et comprenant : une chambre, un lit double et son matelas, une mezzanine, un local pour le matériel, une salle de bain et une salle à manger avec un buffet, un poêle, une table et quatre chaises.

Ainsi que lesdits lieux se comportent et dans l'état où le tout se trouvera le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir élever aucune réclamation, le « Preneur » déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir vus et visités.

Le « Bailleur » consent également au « Preneur » qui accepte, la mise à disposition des alpages situés sur les parcelles ci-après désignées, à savoir :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
E	34	Roux et Pemean	78 400 m ²
E	95	Roux et Pemean	611 179 m ²
E	35	La Selle	70 240 m ²
E	36	La Selle	1 353 m ²
E	37	La Selle	1 533 m ²
E	38	La Selle	370 100 m ²
E	39	La Selle	97 060 m ²
E	40	La Selle	1 010 m ²
E	43	Belle étoile	85 090 m ²
E	44	Belle étoile	202 400 m ²
E	45	Belle étoile	226 800 m ²
E	46	Belle étoile	33 200 m ²
E	47	Belle étoile	129 600 m ²
E	48	Belle étoile	510 100 m ²
E	98	Belle étoile	226 723 m ²

Article 3 – Durée et législation du contrat

La présente location est consentie et acceptée pour une durée déterminée qui débute le 1^{er} mai 2024 et se terminera le 15 septembre 2026.

Il est expressément précisé que la présente convention est exclue du champ d'application du Décret du 30 septembre 1983 et de la loi du 6 juillet 1989.

Article 4 – Indemnité d'occupation

La présente occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle de deux mille soixante-quinze euros (2 075 €) dont cinq cent euros (500 €) pour la mise à disposition du chalet, toutes charges comprises et mille cinq cent soixante-quinze euros (1 575 €) pour l'ensemble des pâturages.

Le loyer sera indexé chaque année sur la variation de l'indice national des fermages, publié par arrêté ministériel sachant que l'arrêté ministériel du 18 juillet 2023 indique un indice de fermage à 116.46 pour 2023.

Cette indemnité sera payée le 1^{er} janvier de chaque année de mise à disposition et à la signature de la présente convention pour l'année 2024.

En cas de non-paiement à son échéance exacte d'un terme d'indemnité, son montant sera majoré de plein droit de 10 % (dix pour cent) pour couvrir le bailleur des frais exposés pour obtenir le recouvrement du terme impayé, en ce non compris les frais taxables, et sous réserve de tous dommages et intérêts complémentaires.

Article 5 – Destruction des Lieux

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du propriétaire, la présente convention sera résiliée de plein droit et sans indemnité.

En cas de destruction partielle, la présente convention pourra être résiliée sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le propriétaire, de ses droits éventuels contre l'occupant si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 6 – Prescriptions Particulières

L'occupant s'oblige pour le chalet d'alpage à :

- N'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- Ne pas placer des enseignes sur la façade et les fenêtres, ni aucune affiche ou publicité ;
- Ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charges des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds ;

Article 7 – Cession, sous-location

Il est interdit au « Preneur » de céder les droits de la présente convention, de sous-louer, de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord express et écrit du « Bailleur ».

Article 8 – Clause résolutoire

La résiliation de la présente convention peut intervenir à tout moment, moyennant sa notification par le « Bailleur » au « Preneur », dans un délai de préavis d'un mois.

A défaut de paiement intégral d'une seule quittance d'indemnité d'occupation (y compris les charges) à son échéance, ou en cas d'inexécution constatée d'une des clauses du présent engagement, et un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, la présente convention sera résiliée de plein droit et si bon semble au « Bailleur », et l'expulsion aura lieu au moyen d'une simple ordonnance de référé rendue à titre d'exécution d'acte.

En cas de liquidation des biens ou de règlement judiciaire du « Preneur », les présentes seront résiliées de plein droit, si bon semble au « Bailleur ».

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, l'indemnité d'occupation ne pourra être considérée comme réglée qu'après encaissement nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire pourra être acquise au « Bailleur » dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Le « Preneur » paiera les frais des présentes et des taxes.

Article 9 – attribution de compétence

Le Tribunal Administratif de Grenoble est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution de la présente convention.

Fait à Les Deux Alpes en trois exemplaires le

Le Bailleur

Stéphane SAUVEBOIS,

Maire de la Commune de LES-DEUX-ALPES

Le Preneur

Thierry BRUNA