



## CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

### Entre les soussignés :

La commune LES DEUX ALPES, sise 48 avenue de la Muzelle, BP 12, 38860 LES DEUX ALPES, représentée par son maire en exercice, Monsieur Stéphane SAUVEBOIS, dûment habilité à l'effet de signer la présente par décision n° 2024-057 du 11 avril 2024

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

ET

Madame Ophélie VIRY, demeurant au 76 chemin des Posettes – VENOSC – 38860 LES DEUX ALPES

### Ci-après dénommée le « Preneur » D'AUTRE PART

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

L'ancien centre équestre de Venosc, objet de la présente convention, est édifiée sur la parcelle cadastrée 534 section AD n° 0497 située à Bourg d'Arud sur la commune déléguée de Venosc.

Le bâtiment est partiellement occupé par une association et par la mairie pour du stockage de matériel. Le reste du bâtiment est aujourd'hui inoccupé. Cette partie se résume à l'ensemble des combles et le centre du rez-de-chaussée.

Il a été convenu qu'une occupation temporaire avant une occupation totale pour un projet d'ensemble du bâtiment permettrait de l'entretenir et d'aider des éleveurs locaux avec un besoin imminent de stockage et de lieux de vie pour leurs animaux.

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.

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

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

LES DEUX ALPES  
Pré-Information :  
Le Maire,   
Adjoint   
D.G.S.   
D.G.A.   
Secrétaire Général   
F. de l'Industrie et du Commerce   
L'Énergie   
Ressources Humaines   
Autres : .....

### **Article 1 – Objet de la convention**

La présente convention définit les modalités d'occupation d'une partie du bâtiment communal situé à Bourg d'Arud (anciennes écuries de Venosc) – 38860 LES-DEUX-ALPES.

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 à renouvellement ni aucune indemnité de quelque sorte que ce soit.

### **Article 2 – Désignation des lieux**

La présente convention concerne une partie de l'ancien centre équestre, d'une contenance de 189 m<sup>2</sup> comprenant une pièce de 162 m<sup>2</sup> pouvant accueillir les animaux et trois box à chevaux de 9 m<sup>2</sup> chacun et à l'étage, une surface de stockage de 216 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 405 m<sup>2</sup>.

La présente convention a également pour objet l'abri à foin situé au nord de la parcelle. Le bâtiment se situe sur la parcelle cadastrée 534 section AD n° 0497 sur la commune déléguée de Venosc.

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.

### **Article 3 – Durée et législation du contrat**

La présente location est consentie et acceptée pour une durée déterminée qui débute le 15 avril 2024 et se terminera le 15 avril 2025.

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 mille euros (1 000 €) pour la mise à disposition d'une partie du bâtiment de l'ancien centre équestre de Venosc toutes charges comprises.

Cette indemnité devra être acquittée trimestriellement, avec un premier versement le 1<sup>er</sup> mai 2024.

En cas de non-paiement d'un terme de l'indemnité à son échéance précise, 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 bâtiment agricole à :

- 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 – Occupation des lieux**

Le bâtiment de ladite convention est également occupé par l'association « La Liaison » et par le Service Technique de la Commune pour du stockage de matériels. Par conséquent, les accès et circulations doivent rester libres.

La parcelle permet l'accès à la cabane de l'ACCA « La Diane de la Muzelle » située au nord du bâtiment agricole. Cet accès doit rester libre.

## **Article 7 – Assurances**

L'Occupant devra contracter, auprès d'une compagnie notoirement solvable et agréée par la Ministère des Finances, les polices d'assurance afférentes notamment aux risques suivants :

- Incendie, toutes explosion, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Bris de vitres et de matériaux de même nature
- Assurance pour les risques pouvant intervenir suite aux produits stockés.

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

L'Occupant devra être en capacité de justifier de l'existence de ces assurances et du paiement régulier des primes afférentes à toute réquisition de la Commune ou de ses représentants.

L'Occupant devra signaler immédiatement à son assureur tout à fait dommageable pour lui-même ou pour autrui, qu'elle 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 8 – 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 9 - Obligation**

Le preneur sera tenu de faire aux bâtiments de la ferme toutes les réparations locatives et de menu entretien qui n'auront été occasionnés ni par la vétusté, ni par les vices de la construction ou de la matière, ni par force majeure.

### Article 10- Etat des lieux

Le bâtiment, objet de la présente, sera accepté par le preneur dans l'état où il se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans recours contre le bailleur. A ce sujet, il est précisé qu'en vertu de l'Article L 411-4 du code rural, un état des lieux doit être établi contradictoirement, dans le mois qui précède l'entrée en jouissance ou dans le mois de celle-ci.

### Article 11 – 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 et uniquement dans les conditions suivantes :

- A défaut de paiement intégral d'une seule quittance d'indemnité d'occupation 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 approvisionné.

### Article 12 – 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 en deux exemplaires

Les Deux Alpes, le 15 avril 2024.

Le Bailleur  
Stéphane SAUVEBOIS, Maire

Le Preneur  
Ophélie Viry

