

## CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Entre d'une part

**La commune de LES-DEUX-ALPES**, collectivité de droit public dont le siège est situé à LES-DEUX-ALPES (38860) – Avenue de la Muzelle, représentée par Monsieur Stéphane SAUVEBOIS, Maire de la commune de LES-DEUX-ALPES,

ci-après dénommée « *la Commune* »

D'une part,

Et

**SAS DURDAN Chantal**, domiciliée 352 Route de la Rose Bleue, Le Ballatin – 38520 VENOSC dont le siège social est fixé au Refuge de la Muzelle, VENOSC

ci-après dénommée « *l'Occupant* »

D'autre part,

### Préambule

La convention d'occupation du domaine public signée en 2019, arrive à échéance le 18 juin 2024. La mairie de Les-Deux-Alpes souhaitant améliorer son offre touristique et répondre aux besoins actuels sur le refuge de la Muzelle a lancé des études dans le but de créer une unité touristique nouvelle (UTN) afin

d'agrandir et de réhabiliter le bâtiment. Cette procédure longue est nécessaire pour remettre à disposition, avec mise en concurrence, à un concessionnaire. C'est pourquoi il a été convenu avec l'Occupant actuel de reconduire la convention arrivant à échéance sur deux étés. Cette durée correspondant à celle nécessaire pour le déroulement de la procédure d'UTN.

### **ARTICLE 1 – Objet**

La présente convention définit les modalités d'occupation du Refuge de La Muzelle situé à LES DEUX-ALPES (38860) –Territoire de Venosc, appartenant à la Commune, par l'Occupant.

### **ARTICLE 2 – Occupant**

L'Occupant devra être inscrit au registre du Commerce et ne pas être en état de règlement judiciaire ou de liquidation de biens ou de faillite personnelle.

Il devra être en règle avec la législation en vigueur et avoir satisfait à ses obligations fiscales et parafiscales.

### **ARTICLE 3 – Désignation**

Par les présentes, 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 40 m<sup>2</sup> de terrasse édifié sur la parcelle cadastrée 534 section D n° 0619, lieudit La Muzelle.

Un inventaire et un état des lieux seront dressés contradictoirement par un représentant de la Commune de 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.

L'Occupant ne pourra modifier les lieux sans autorisation écrite du Maire ou Maire Adjoint. Toutes les améliorations apportées au bâtiment ou au mobilier appartenant à la Commune n'ouvriront droit à aucune indemnité.

### **ARTICLE 4 – Durée**

La convention conclue débutera à compter de sa signature et se terminera le 31 décembre 2025.

## **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.

En outre, une pièce du Refuge devra rester à la disposition du public en dehors des périodes d'ouverture.

La Commune devra en cas de disparition ou 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 l'année suivante.

## **ARTICLE 6 – Entretien et réparations**

- 1- L'Occupant usera des lieux en bon père de famille et dans le respect des règles d'hygiène et de sécurité, sans causer aucun trouble ni 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 et installations concédées, le matériel servant 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 de la Muzelle.
- 4- Toutes dégradations au bâtiment ou au mobilier inhérent à l'exploitation sont à la charge de l'Occupant. Les seuls travaux à charge de la Commune seront ceux liés au clos et au couvert. Toutefois, ils seront supportés par l'Occupant au cas où ils seraient occasionnés par une utilisation anormale ou toute autre cause imputable à l'Occupant. Il en sera ainsi des grosses réparations, de la réfection des aires de stationnements, espaces verts, réseaux...résultant d'un usage non conforme à la destination des biens.

## **ARTICLE 7 – Conditions générales d'usage des lieux mis à disposition**

- 1- L'Occupant ne pourra rien faire qui puisse modifier la solidité, la distribution, la structure, l'aspect, la destination de ses locaux ou de leurs éléments d'équipement.
- 2- L'Occupant fera en sorte que son activité ne puisse nuire, ni à la jouissance paisible et utile des tiers, ni à la sécurité ou la santé publique.

Il prendra notamment toutes dispositions pour éviter toutes formes de pollution et observer en permanence la réglementation afférente.

- 3- L'Occupant ne pourra édifier aucune construction ou installation, ni effectuer d'aménagement sur les parties communes, ni même sur celles qui lui seraient affectées à titre privatif.
- 4- L'Occupant ne pourra encombrer les parties communes, ni y laisser séjourner quoi que ce soit, notamment matériaux, emballages, résidus d'exploitation...
- 5- L'Occupant fera son affaire personnelle de l'antiparasitage et de l'insonorisation de ses matériels.
- 6- L'Occupant utilisera les réseaux en respectant rigoureusement leur puissance ou capacité initialement prévue.
- 7- L'Occupant sera toujours responsable de la conformité de ses locaux en considération notamment de la réglementation du travail.
- 8- L'Occupant s'engage à respecter toutes prescriptions relatives aux accès, stationnement et circulation des véhicules autour des locaux présentement mis à disposition, le stationnement de véhicules étant rigoureusement interdit hors des aires prévues à cet effet.

### **ARTICLE 8 – Assurances**

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

- Incendie, toutes explosions, 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 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.

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, 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 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 se céder, à titre gratuit ou onéreux, les droits qu'il tient des présentes.

#### **ARTICLE 10 – Propriété commerciale**

Il est précisé que la dite concession, 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 de LES-DEUX –ALPES.

#### **ARTICLE 11 – Obligations de l'Occupant en fin de convention**

Avant son départ, qu'elle 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, il se tiendra au plus tard fin Octobre 2025.

#### **ARTICLE 12 – Contrôles**

S'il est constaté des défauts d'entretien ou des infractions aux stipulations des présentes, 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.

A défaut d'exécuter les obligations ou travaux en souffrance, les frais de remise en état des locaux et l'indemnité d'immobilisation de ce fait, étant intégralement supportés par l'Occupant.

#### **ARTICLE 13 –Redevance et indexation du loyer**



Le montant du loyer est fixé à 13 897,17 € 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<sup>ème</sup> trimestre par rapport à l'indice de base.

La première redevance à percevoir est calculée en appliquant au montant de la dernière redevance, soit 13 441.85 euros, calculé sur l'indice du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022 : 2037, la variation du taux de l'indice INSEE du coût de la construction du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 : 2106. L'Occupant s'engage à payer à la commune en une échéance payable à terme échu, le 20 février de chaque année.

#### **ARTICLE 14 - Charges**

L'Occupant souscrira auprès des différents fournisseurs les contrats de fourniture afférents à l'occupation du local, tel 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 des présentes, qu'elle qu'en soit la fréquence ou la durée, ne sera génératrice de droit acquis, la Commune pouvant toujours y mettre fin.

L'Occupant exécutera toutes stipulations des présentes, sans recours contre la Commune, sous sa responsabilité et à ses frais, de telle sorte que la Commune ne soit jamais inquiétée, ni recherchée, ni même appelée en garantie.

#### **ARTICLE 16 - Election de domicile - Attribution de juridiction**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune à son siège social énoncé en en-tête des présentes.

Tous les litiges survenant dans l'interprétation ou l'exécution des présentes seront tranchés par le Tribunal Administratif de Grenoble.

Fait à Les Deux Alpes, le 05 JUIN 2024

En deux exemplaires originaux.

Pour la Commune,  
Stéphane SAUVEBOIS  
Maire de LES DEUX-ALPES,



7 Juin 2024  
Pour l'Occupant,  
Madame Chantal DURDAN

