

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Convention d'occupation précaire de locaux à usage de halte-garderie de la Maison de Valmeinier

Date de transmission de l'acte : 15/12/2023

Date de réception de l'accusé de réception : 15/12/2023

Numéro de l'acte : 2023-12-11-D207 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 073-257302257-20231211-2023-12-11-D207-DE

Date de décision : 11/12/2023

Acte transmis par : Laurent PERRIER

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte :
3. Domaine et patrimoine
3.5. Autres actes de gestion du domaine public
3.5.2. Autres

SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
DELIBERATION DU COMITE SYNDICAL

Séance du 11 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois et le onze du mois de décembre, convoqué par lettre du 28 novembre 2023 adressée à chacun de ses membres, le Comité Syndical s'est réuni entièrement par visioconférence, conformément aux dispositions de l'article 7bis des statuts, sous la présidence de Monsieur Christian GRANGE, Président du Syndicat Mixte.

Le Comité Syndical est composé de six membres en exercice.

A l'ouverture de la séance, à 14 heures 30 :

sont présents : Monsieur Alexandre ALBRIEUX, Monsieur Pascal BAUDIN, Madame Nathalie FURBEYRE, Monsieur Christian GRANGE, Madame Sophie VERNEY.

est absent : Monsieur Olivier THEVENET.

Les membres présents se trouvant en nombre suffisant, le Comité Syndical délibère.

Le Comité Syndical a choisi pour secrétaire Madame Sophie VERNEY.

Le nombre de votants est de quatre (4), Monsieur Pascal BAUDIN s'étant retiré de la visioconférence avant le débat et le vote.

La décision est prise à l'unanimité.

Objet : Convention d'occupation précaire de locaux à usage de halte-garderie de la Maison de Valmeinier.

Le Président rappelle aux membres du Comité Syndical que le Syndicat Mixte des Islettes a pris l'initiative de la création de la Maison de Valmeinier dans la Z.A.C. des Islettes, afin d'améliorer les services proposés aux touristes de la station, en particulier par la création sur deux niveaux d'une halte-garderie et d'un espace de remise en forme.

Les locaux de l'espace de remise en forme ne sont pas occupés et peuvent servir d'extension à la halte-garderie.

L'Ecole de Ski Français de Valmeinier a sollicité la mise à disposition de ces locaux à usage exclusif de halte-garderie pour une structure multi accueil réalisant des activités relevant d'un établissement d'accueil du jeune enfant, d'une superficie totale de 294 m² situés aux niveaux 1 et 2 du bâtiment dénommé « Maison de Valmeinier » à Valmeinier 1800.

Il est proposé d'établir une convention d'occupation précaire pour une durée de 10 mois à compter du 1^{er} décembre 2023 au titre de la saison hivernale 2023/2024 et de la saison estivale 2024, dans l'attente de la définition d'un montage contractuel adapté pour une occupation de longue durée en fonction des investissements que le gestionnaire pourrait y réaliser afin d'améliorer les conditions d'accueil.

Elle est consentie à titre gratuit, étant rappelé les difficultés à trouver des gestionnaires pour ce type d'établissement et l'équilibre économique précaire au regard de la capacité d'accueil, et étant précisé cependant que l'ESF doit s'acquitter de l'ensemble des charges induites par la gestion de cette activité

Le Président invite le Comité Syndical à se prononcer.

**LE COMITE SYNDICAL,
après en avoir délibéré**

- Vu l'exposé du Président,
- Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales,
- Vu les statuts du Syndicat Mixte approuvés par délibérations de la Commission Permanente du Conseil Général et du Conseil Municipal de Valmeinier du 8 novembre 1996,
- Vu l'arrêté préfectoral du 2 janvier 1997 portant création du Syndicat Mixte des Islettes,

décide

Article 1 : d'autoriser l'occupation, à titre exceptionnel et précaire par le Syndicat local des Moniteurs de l'Ecole du Ski Français (ESF) de Valmeinier, de locaux à usage exclusif de halte-garderie pour une structure multi accueil réalisant des activités relevant d'un établissement d'accueil du jeune enfant, d'une superficie totale de 294 m² situés aux niveaux 1 et 2 du bâtiment dénommé « Maison de Valmeinier » à Valmeinier 1800 et d'approuver la convention d'occupation précaire établie à titre gratuit pour une durée de 10 mois à compter du 1^{er} décembre 2023 au titre de la saison hivernale 2023/2024 et de la saison estivale 2024, telle que figurant en annexe ;

Article 2 : d'approuver la signature par le Président au nom du Syndicat Mixte des Islettes de cette convention et d'autoriser le Président à réaliser l'ensemble des formalités rendues nécessaires, notamment, par la souscription et la mise en œuvre de ladite convention.

Fait et délibéré en visioconférence,
Le 11 décembre 2023.

Le Président,

Christian GRANGE.

#signature1#

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE
ENTRE LE SYNDICAT MIXTE DES ISLETTES
ET
L'ECOLE DU SKI FRANÇAIS DE VALMEINIER

AVEC L'INTERVENTION DE LA COMMUNE DE VALMEINIER

Locaux à usage de halte-garderie situés aux niveaux 1 et 2 du bâtiment
dénommé « Maison de Valmeinier » à Valmeinier 1800

Entre :

Le **Syndicat Mixte des Islettes**, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est Hôtel du Département 73000 CHAMBERY, représenté par **Monsieur Christian GRANGE**, Président, dûment habilité à agir au nom et pour le compte du Syndicat en vertu d'une délibération du Comité syndical en date du 11 décembre 2023,

ci-après désigné le propriétaire,

d'une part,

Et

Le **Syndicat local des Moniteurs de l'Ecole du Ski Français (ESF) de Valmeinier**, représentée par **Monsieur Pascal BAUDIN**, son directeur, domicilié Immeuble « Avenir II 1800 » 73450 VALMEINIER,

ci-après désigné le preneur,

d'autre part,

Avec l'intervention de :

La **Commune de Valmeinier**, collectivité territoriale dotée de la personnalité morale, dont le siège est Mairie, 150 Rue du Gros Crey, Place du 9 décembre 1905, 73450 VALMEINIER, représentée par **Monsieur Alexandre ALBRIEUX**, Maire, dûment habilité à agir au nom et pour le compte de la Commune en vertu d'une délibération du Conseil municipal en date du xx xxx 202x,

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

EXPOSE

Dans un contexte de développement et d'amélioration des prestations offertes aux vacanciers, le Syndicat Mixte des Islettes a pris l'initiative du projet de création d'un bâtiment à multi-usages dans la Z.A.C. des Islettes, sur l'un des derniers terrains disponibles dans ce secteur.

Ce bâtiment, qui a pris ultérieurement la dénomination de « Maison de Valmeinier », a pour vocation :

- d'améliorer les services proposés aux touristes de la station ;
- d'offrir des bureaux et logements à la SEMVAL, exploitante des remontées mécaniques de la station ;
- d'offrir des logements pour l'accueil des travailleurs saisonniers.

L'Ecole de Ski Français de Valmeinier a sollicité la mise à disposition des locaux à usage de halte-garderie d'une superficie totale de 294 m² situés aux niveaux 1 et 2 de la Maison de Valmeinier, propriété du Syndicat Mixte des Islettes.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – DESIGNATION

Le Syndicat Mixte des Islettes autorise l'occupation, à titre exceptionnel et précaire par l'Ecole de Ski Français de Valmeinier, de locaux à usage exclusif de halte-garderie pour une structure multi accueil réalisant des activités relevant d'un établissement d'accueil du jeune enfant, d'une superficie totale de 294 m² situés aux niveaux 1 et 2 du bâtiment dénommé « Maison de Valmeinier » à Valmeinier 1800.

Article 2 – DUREE

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée pour une durée de 10 mois à compter du 1^{er} décembre 2023 au titre de la saison hivernale 2023/2024 et de la saison estivale 2024.

Elle ne pourra pas se renouveler tacitement pour les saisons suivantes.

Elle prendra fin au plus tard le 30 septembre 2024.

Article 3 – CHARGES ET CONDITIONS

Cette convention d'occupation précaire est consentie et acceptée aux charges et conditions suivantes que les parties s'obligent à exécuter chacune en ce qui la concerne :

1°) Généralités :

Le preneur jouira desdits lieux en bon père de famille et se conformera strictement au règlement de copropriété de l'immeuble.

2°) Etat des lieux :

Le preneur déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent, au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger ni travaux, ni remise en état par le propriétaire.

A ce titre, le preneur déclare connaître parfaitement lesdits lieux dans la mesure où il les occupe.

3°) Entretien – Réparations :

La charge de l'entretien et des réparations intéressant le local objet de la présente se répartit entre le propriétaire et le preneur dans les conditions suivantes :

Le preneur aura la charge de l'entretien courant du local. Il sera tenu d'effectuer ou de faire effectuer les menues réparations et les réparations locatives, sauf lorsqu'elles auront été occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Le propriétaire aura la charge de l'entretien nécessaire à l'usage des lieux et devra, à ce titre, supporter toutes les réparations autres que locatives.

Pour l'exécution de cette obligation, il est expressément stipulé que le preneur devra prévenir le propriétaire, dans les plus brefs délais, de toute détérioration du local qu'il constaterait et qui nécessiterait des réparations à la charge du propriétaire.

A défaut, le preneur conservera à sa charge les dommages subis par lui après la constatation du trouble. Il sera, en outre, tenu d'indemniser le propriétaire des aggravations survenues à compter de cette constatation.

Le preneur devra supporter, sans indemnité, l'exécution par le propriétaire, des travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal du local qu'il occupe, ainsi que toutes les réparations urgentes.

Il devra pareillement laisser exécuter les travaux d'amélioration des parties communes, ou des parties privatives du même immeuble, décidés par le propriétaire.

4°) Aménagements – Transformations :

Le propriétaire ne pourra s'opposer aux aménagements réalisés par le preneur qui ne constituent pas une transformation dudit local.

Ces aménagements resteront, en fin d'occupation, de quelque manière et à quelque époque que celle-ci arrive, la propriété du propriétaire, sans aucune indemnité.

En revanche, le preneur ne pourra faire dans lesdits locaux, aucune transformation – telle par exemple, qu'un changement de distribution ou un percement de mur ou de cloison – sans l'autorisation expresse et écrite du propriétaire.

Le cas échéant, les travaux qui seront autorisés devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Les transformations ainsi réalisées resteront, en fin d'occupation, la propriété du propriétaire, sans aucune indemnité au profit du preneur.

A défaut d'autorisation, le propriétaire pourra exiger que, lors de son départ, le preneur remette les locaux et leurs équipements en l'état primitif, à moins qu'il ne préfère conserver les transformations effectuées ; auquel cas le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité pour les frais engagés.

En outre, au cas où les transformations mettraient en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local, le propriétaire pourra exiger la remise en état immédiate des lieux aux frais du preneur.

5°) **Impôts et taxes** :

Le preneur acquittera avec exactitude tous impôts, contributions et taxes lui incombant personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra supporter les taxes locatives se rapportant aux services dont il profite directement.

6°) **Garanties** :

Avant tout déménagement, le preneur devra justifier du paiement de tous impôts dont le propriétaire pourrait être responsable.

Il ne pourra exercer aucun recours contre le propriétaire en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, dont il pourrait être victime dans les lieux qu'il occupe.

7°) **Assurances** :

Le preneur devra, pendant toute la durée de la convention, s'assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, contre les risques locatifs et le recours des voisins.

Il devra également, faire assurer de manière suffisante, son mobilier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les autres risques.

Il devra justifier de ces assurances, ainsi que de l'acquit des primes, lors de la remise des clés, puis chaque année, à la demande du propriétaire.

Le preneur veillera à déclarer immédiatement à son assureur, tout sinistre survenu dans les lieux qu'il occupe, et à en informer simultanément le propriétaire. Il sera tenu personnellement responsable de tout défaut de déclaration en temps utile.

8°) **Cession et Sous-location** :

Le preneur devra occuper lui-même les locaux objets de la présente.

Il ne pourra céder son droit à la présente convention d'occupation précaire, ni sous-louer, ni même prêter à quelque titre que ce soit, en tout ou partie, les lieux qu'il occupe, sans le consentement exprès et écrit du Syndicat Mixte des Islettes par délibération de l'organe délibérant compétent.

9°) **Visite des lieux** :

Le preneur devra laisser le propriétaire visiter les lieux qu'il occupe, ou les faire visiter par ses représentants et préposés, à chaque fois qu'il sera nécessaire pour assurer l'entretien et les réparations de l'immeuble.

Pendant toute la durée du contrat, en cas de mise en vente des locaux qu'il occupe, le preneur devra laisser visiter lesdits biens par toute personne intéressée, accompagnée du propriétaire ou de son représentant, deux heures par jour, à l'exception des dimanches et jours fériés.

Il en ira de même en cas de cessation de l'occupation, dans les trois derniers mois précédents la date de cessation.

10°) **Tolérances** :

Il est expressément convenu que toute tolérance du propriétaire concernant l'exécution de l'une quelconque des clauses du contrat ne pourra être considérée comme valant renonciation tacite de sa part.

11°) **Urbanisme** :

Le preneur fera son affaire personnelle de toute prescription d'urbanisme, ainsi que des dispositions de tous textes législatifs ou réglementaires concernant l'usage des lieux qu'il occupe.

Article 4 – REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention d'occupation précaire est consentie et acceptée à titre gratuit pour la durée totale de la présente convention.

Article 5 – CHARGES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

L'Ecole de Ski Français de Valmeinier fera son affaire personnelle l'ensemble des charges de fonctionnement lui incombant en qualité de preneur des locaux désignés : chauffage et entretien, eau, électricité, nettoyage, éclairage, dépenses d'entretien courantes et de menues réparations.

En cas de locaux en copropriété : le « bénéficiaire de la mise à disposition » remboursera au Syndicat Mixte des Islettes sa contribution aux charges de copropriété définies au sens du décret n° 87-713 du 26 Août 1987 et son annexe, pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 Décembre 1986.

Article 6 – RESILIATION

A défaut pour le preneur d'exécuter une seule des conditions du présent contrat, sa résiliation sera encourue de plein droit un mois après mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Article 7 – FRAIS - ENREGISTREMENT

La présente convention d'occupation précaire ne sera soumise à l'enregistrement que si l'une des parties le désire, et en ce cas, à ses frais.

Article 8 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le propriétaire élit domicile à l'Hôtel du Département à CHAMBERY (73000), et le preneur élit domicile à l'adresse suivante : Immeuble « Avenir II 1800 » 73450 VALMEINIER.

Pour tout ce qui n'est pas stipulé au présent acte, les parties à la présente convention déclarent vouloir s'en référer aux dispositions du Code civil.

Convention établie en trois exemplaires originaux, un exemplaire étant remis à chacune des parties après signature.

A Chambéry, le

Le Preneur,
L'ESF de Valmeinier
M. Pascal BAUDIN

Le Propriétaire,
Le Syndicat Mixte des Islettes
M. Christian GRANGE

L'intervenant,
La Commune de Valmeinier
M. Alexandre ALBRIEUX