

ASSOCIATION LES CHAMOIS DU GALIBIER/ COMMUNE DE VALLOIRE

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

* « **LES CHAMOIS DU GALIBIER** » association déclarée, inscrite au RNA sous le numéro W784000029, dont le siège social est sis à CAVAILLON (84), 396 chemin des Fourches, immatriculée sous le numéro d'identification 775 692 148 00015, représentée par Monsieur Olivier GOMEZ, Président, dûment habilité aux fins des présentes par décisions du Conseil d'administration de ladite société date du 15 décembre 2023,

Ci-après dénommée « le Propriétaire »,

D'UNE PART,

*Et, **La Commune de VALLOIRE**, en Mairie, 73450 VALLOIRE,
Représentée par Monsieur Jean-Pierre ROUGEAUX en sa qualité de maire de la Commune de VALLOIRE, dûment habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil municipal de ladite commune en date du 19 septembre 2025,

Ci-après dénommée « l'Occupant »,

D'AUTRE PART,

EXPOSE

La commune de Valloire va procéder à la reconstruction de l'école communale. Ce projet va s'étendre sur 2 à 3 ans pendant lesquels il sera nécessaire d'accueillir les élèves dans un autre endroit.

La commune s'est rapprochée des représentants du centre de vacances dénommé les Chamois du Galibier sis dans le secteur des Clots. En effet, ce bien est inoccupé et pourrait correspondre aux besoins de la commune.

C'est dans ces circonstances que la présente convention intervient en vue de définir les droits et obligations de chacun pendant la mise à disposition du bâtiment et des terrains attenants au bénéfice de la commune.

CELA EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIV :

Article 1 : Convention

Le propriétaire consent, une convention d'occupation précaire à l'occupant qui accepte, portant sur les biens et droits immobiliers désignés ci-après, étant précisé que la commune de VALLOIRE ayant la qualité d 'occupant à titre précaire ne pourra en aucun cas revendiquer le bénéfice des dispositions des articles L 145.1 et suivants du Code de Commerce et du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953 relatifs aux baux commerciaux et à la propriété commerciale.

Article 2 : Désignation et état des lieux

Le tènement est situé au lieu-dit « Les Clots » à VALLOIRE (73450) (cf. annexe 01).

Tels que les lieux loués existent, avec leurs aisances et dépendances et tous droits attachés, sans exception ni réserve, et qui se composent des parcelles suivantes :

Section cadastrale	Parcelle	Surface (m²)
K	1131	260
K	1145	543
K	1146	365
K	1741	235
K	1743	262

Le tènement comprend, notamment sur les parcelles K1145 et K1146, un bâtiment de 3 niveaux (R+1 + combles) (cf. annexe 02).

Au rez-de-chaussée :

- 1 salle à manger
- 1 salle de jeux
- 1 chaufferie avec sas
- 1 dégagement
- 1 entrée
- 1 cuisine
- 1 office
- 1 local à skis
- 1 local à chaussure
- 1 arrière cuisine
- 1 bureau
- 1 entrée du local à ski
- 1 ensemble WC sanitaires
- 1 escaliers donnant accès aux paliers et étages supérieurs
- 1 escalier donnant accès aux caves

Niveau 1 :

- 1 salle de classe
- 8 chambres dont 4 avec balcon
- 3 douches
- 1 WC
- 1 ensemble WC
- 1 ensemble douche
- 1 terrasse couverte
- 1 couloir
- 1 escalier donnant accès aux paliers et étages supérieurs et inférieurs

Niveau combles ancien bâtiment :

- 1 grand espace dortoir séparé par du mobilier et des cloisons non permanentes
- 3 espace lavabos
- 1 espace WC
- 1 espace aménagé pour stockage de matériel
- 1 escalier donnant accès aux paliers et étages inférieurs

Niveau combles extension :

- 2 chambres dont une avec mezzanine de rangement et une avec petit grenier
- 1 pièce avec mezzanine avec coin cuisine et coin couchage
- 1 escalier donnant accès aux paliers et étages inférieurs

Outre les aspects de mise à disposition concernant les terrains et les immeubles, le propriétaire met à disposition, dans le cadre de la présente convention des mobiliers (éléments de cuisines, tables, chaises, etc.) qui font l'objet d'un inventaire dressé par un commissaire de justice.

Une copie de l'état des lieux établi par la SARL HUISSIERS DES VALLEES à SAINT JEAN DE MAURIENNE (73300) 48 Chemin du Pré de la Garde en date du 9 juillet 2025 est demeurée annexée et précise la teneur des biens mis à disposition par la présente convention.

L'occupant déclarant les bien connaître.

Article 3 : Durée

La présente convention d'occupation est conclue pour une durée de trois (3) ans à compter du 1^{er} septembre 2025 et jusqu' au 31 août 2028, étant toutefois précisé que l'occupant sera autorisé à pénétrer dans les lieux loués dès la signature des présentes afin de lui permettre d'effectuer les travaux d'aménagement nécessaires à l'occupation desdits locaux.

Chaque partie pourra y mettre fin à tout moment, moyennant un préavis de trois (3) mois notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, et ce, sans que le congé ait besoin d'être motivé.

Article 4 : Indemnité d'occupation

La présente convention d'occupation est consentie et acceptée moyennant une indemnité annuelle toute taxes de vingt mille euros (20.000 €), payable par trimestre, d'avance le premier

jour de chaque début de période et pour la première fois le 1^{er} septembre 2025 pour la période à courir jusqu'au 31 août 2028.

L'indemnité est non révisable pendant toute la durée de la présente convention.

Tous les paiements auront lieu au domicile du propriétaire ou en tout autre endroit qu'il indiquera et seront effectués par virement.

Article 5 : Destination

Les lieux loués ne pourront être utilisés qu'à usage d'école et pour permettre, le temps des travaux de reconstruction de la nouvelle école, aux enfants de la commune de poursuivre leur scolarité.

Article 6 : Sous location

Le propriétaire n'autorise pas expressément la sous location par l'occupant.

Article 7 : Charges et conditions

La présente convention d'occupation précaire est faite à charge pour l'occupant et implique de :

1. Prendre les lieux loués et les mobiliers laissés à disposition par le propriétaire dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, c'est-à-dire à l'état brut, sans pouvoir exiger de l'occupant principal aucune remise en état, travaux ou indemnité quelconque et s'engager à prendre les éventuelles réparations nécessaires lors de la prise de possession du bien à compter de la signature de présente convention et notamment en ce qui concerne la couverture ;
2. Entretenir les lieux loués et le mobilier mis à disposition par le propriétaire en bon état de réparations locatives, les grosses réparations et les mobiliers mis à disposition par le propriétaire et les rendre lors de son départ en pareil état. Concernant plus particulièrement les mobiliers, l'occupant s'engage à les entretenir, les faire réparer et si nécessaire les remplacer par des équivalents ;
3. Supporter la charge, pour les lieux loués, l'immeuble dont ils dépendent et les mobiliers de tous travaux prescrits par l'autorité administrative ou imposés par la réglementation, actuelle et future, en matière de sécurité, hygiène, environnement et autres et notamment tous travaux de mise en conformité ; faire procéder, à ses frais et dans les délais réglementaires, aux contrôles techniques obligatoires et aux travaux préconisés ;
4. Assumer plus généralement, pour les lieux loués, l'immeuble dont ils dépendent et les mobiliers, tous travaux résultant de la vétusté, les dépenses de ravalement, prescrit ou non par l'autorité administrative, et toutes les réparations, autres que les réparations du gros œuvre et le rétablissement des couvertures entières, système de chauffage, réseaux fluides, réseaux électriques qui restent à la charge de l'occupant, ainsi que tout travaux s'ils sont rendus nécessaires par l'inexécution des réparations lui incombant ou par des

dégradations résultant de son fait , du fait de son personnel ou de ses visiteurs ou s'il s'agit de travaux de mise en conformité ;

5. Souffrir l'exécution de toutes les réparations incombant au propriétaire qui deviendraient nécessaires au cours de la convention d'occupation, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni réduction de loyer quelle que soit la durée des travaux ;
6. Pouvoir exécuter dans les lieux loués, à ses frais et sous son entière responsabilité, tous travaux d'aménagement intérieur, sous réserve de ne pas nuire à la solidité des constructions, étant précisé que tous travaux, embellissements et améliorations quelconques faits par l'occupant, même en cas d'autorisation du propriétaire, resteront, lors de la libération des lieux par l'occupant et ses ayants droit, la propriété du propriétaire sans indemnité, à moins que ce dernier ne préfère la remise des lieux dans leur état d'origine aux frais de l'occupant. Si le propriétaire envisage de faire vérifier ou expertisé les travaux diligentés par l'occupant, la charge de vérification ou d'expertise incombe à l'occupant. Les dispositions prévues pour la fin de la convention, concernant les travaux fait par l'occupant sont prescrites dans un article prévu à cet effet (cf. infra – Article 9) ;
7. Jouir des lieux loués en bon père de famille, sans pouvoir en changer la nature ou la destination, et ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et exploiter en permanence dans les lieux loués sauf fermetures d'usage ;
8. Observer rigoureusement toutes prescriptions légales et administratives, et faire son affaire, s'il y a lieu, de toute autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités ;
9. Payer ses consommations d'eau, électricité et autres, ainsi que la location de tous compteurs et appareils ;
10. Acquitter exactement les impôts, contributions et taxes lui incombant et toutes celles incombant au propriétaire le temps de l'occupation, notamment la taxe foncière ; le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et en justifier à toute réquisition de ce dernier, notamment en fin de convention d'occupation avant tout déménagement ;
11. Satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus ;
12. Ne pouvoir exercer aucun recours contre le propriétaire pour interruption ou insuffisance, indépendante de la volonté de ce dernier, des fournitures d'eau, électricité et autres, ou dans le service des installations de l'immeuble, ainsi qu'en cas de vols ou déprédations dans les lieux loués ;
13. Faire son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers et se pourvoir directement contre les auteurs de ces troubles, sans pouvoir rechercher la responsabilité du propriétaire ;
14. Tenir constamment assurés ses objets mobiliers, matériels et marchandises ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, le dégât des eaux et autres risques selon l'usage et justifier à toute réquisition de l'occupant principal de ces assurances et du paiement des primes, la présente convention d'occupation valant transport au propriétaire, au titre de son privilège et à concurrence des sommes qui lui seraient dues, de toutes indemnités d'assurances à percevoir par l'occupant en cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause et

informer le propriétaire de tous sinistres, indemnisés ou non par une assurance, subis par ou survenant dans les lieux loués ;

15. Supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au propriétaire et aux voisins s'il y a lieu ;
16. Laisser le propriétaire et toutes personnes autorisées par lui pénétrer à tout moment dans les lieux loués pour constater leur état et, dans le mois précédant son départ ou en cas de mise en vente, laisser visiter les lieux à toutes personnes qui se présenteraient pour ou les acquérir en s'efforçant de minimiser le dérangement pouvant en résulter pour l'exploitation de l'occupant ;
17. Rendre les clés le jour où finira la convention d'occupation ou le jour de son déménagement s'il est antérieur, leur acceptation par le propriétaire ne valant pas décharge au bénéfice de l'occupant ;
18. Supporter les droits, frais et honoraires consécutifs à tous manquements à ses obligations.

Article 8 : Résiliation

A défaut de paiement d'un seul terme de l'indemnité d'occupation à son échéance exacte ou d'exécution par l'occupant d'une seule des conditions de la convention d'occupation, elle sera résiliée de plein droit et sans formalité judiciaire, trois (3) mois après un simple commandement de payer ou une simple sommation d'exécuter contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet.

Article 9 : Fin de l'occupation

A la fin de l'occupation selon termes fixés dans de la présente convention, quelle qu'en soit la cause, l'occupant devra quitter les locaux, en restituant les clés, à la date d'effet soit du congé, soit de la résiliation anticipée. Dans le cas où l'occupant refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance d'Albertville.

Clause d'accord relative à la restitution des lieux :

Etant rappelé que l'occupant bénéficie de la présente convention en vue d'y installer une école provisoire, le propriétaire autorise l'occupant à procéder aux travaux nécessaires à l'activité prévue, ainsi qu'à tous travaux de nature à répondre aux obligations spécifiques de l'activité.

Dans ces conditions, lors de la fin de l'occupation, le propriétaire aura choix pour la restitution des lieux de :

- Demander à l'occupant de remettre les lieux dans leur état initial tel que celui-ci sera arrêté par l'état des lieux dressé par commissaire de justice au moment de l'entrée en jouissance. Dans ce cas, l'état des lieux sera dressé par commissaire de justice après la remise en état initiale ;
- Demander à l'occupant de remettre les lieux dans leur état initial tel que celui-ci sera arrêté par l'état des lieux dressé par commissaire de justice au moment de l'entrée en jouissance au bénéfice d'un acquéreur désigné par le propriétaire. Dans ce cas, l'état des lieux sera dressé par commissaire de justice après la remise en état initiale ;

- S'octroyer le bénéfice des travaux réalisés par l'occupant, sans que celui-ci ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation. Dans ce cas, après décision de l'occupant, l'état des lieux de sortie sera dressé en fin de convention par commissaire de justice ;
- Octroyer le bénéfice des travaux réalisés par l'occupant à un acquéreur de son choix sans que l'occupant ne puisse prétendre à une quelconque indemnisation. Dans ce cas, après décision de l'occupant, l'état des lieux de sortie sera dressé en fin de convention par commissaire de justice ;

Article 10 : Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués n 'a pas été établi. Il est précisé que l'occupant n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic.

Par suite, l'occupant dispense expressément le propriétaire de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d 'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

Article 10 : Annexes

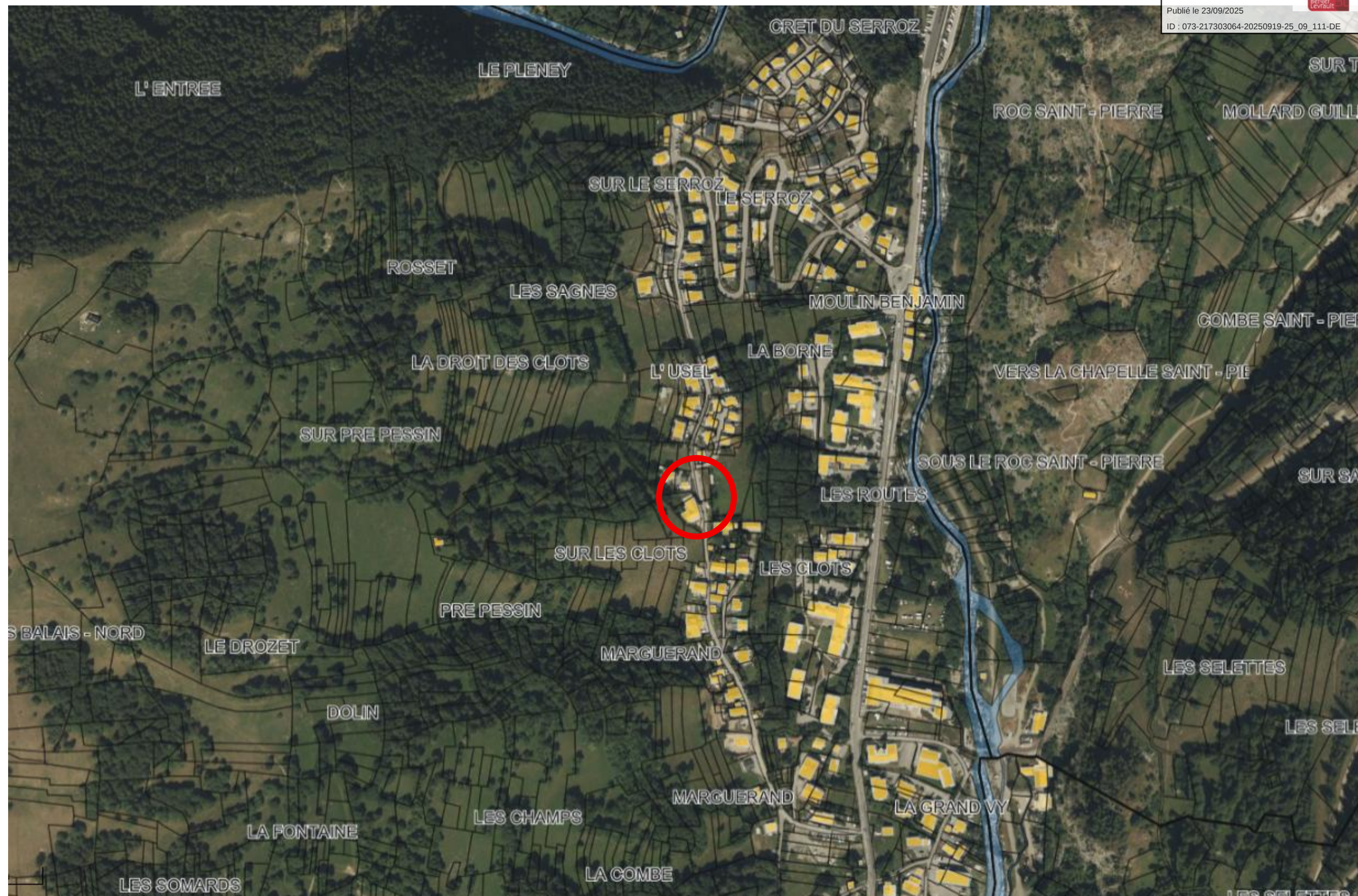
Les annexes suivantes font parties intégrantes de la présente convention :

- Annexe 01 : Tènement mis à disposition
- Annexe 02 : Plan des locaux mis à disposition
- Annexe 03 : Etat des lieux

Fait à Valloire, le....., en deux exemplaires.

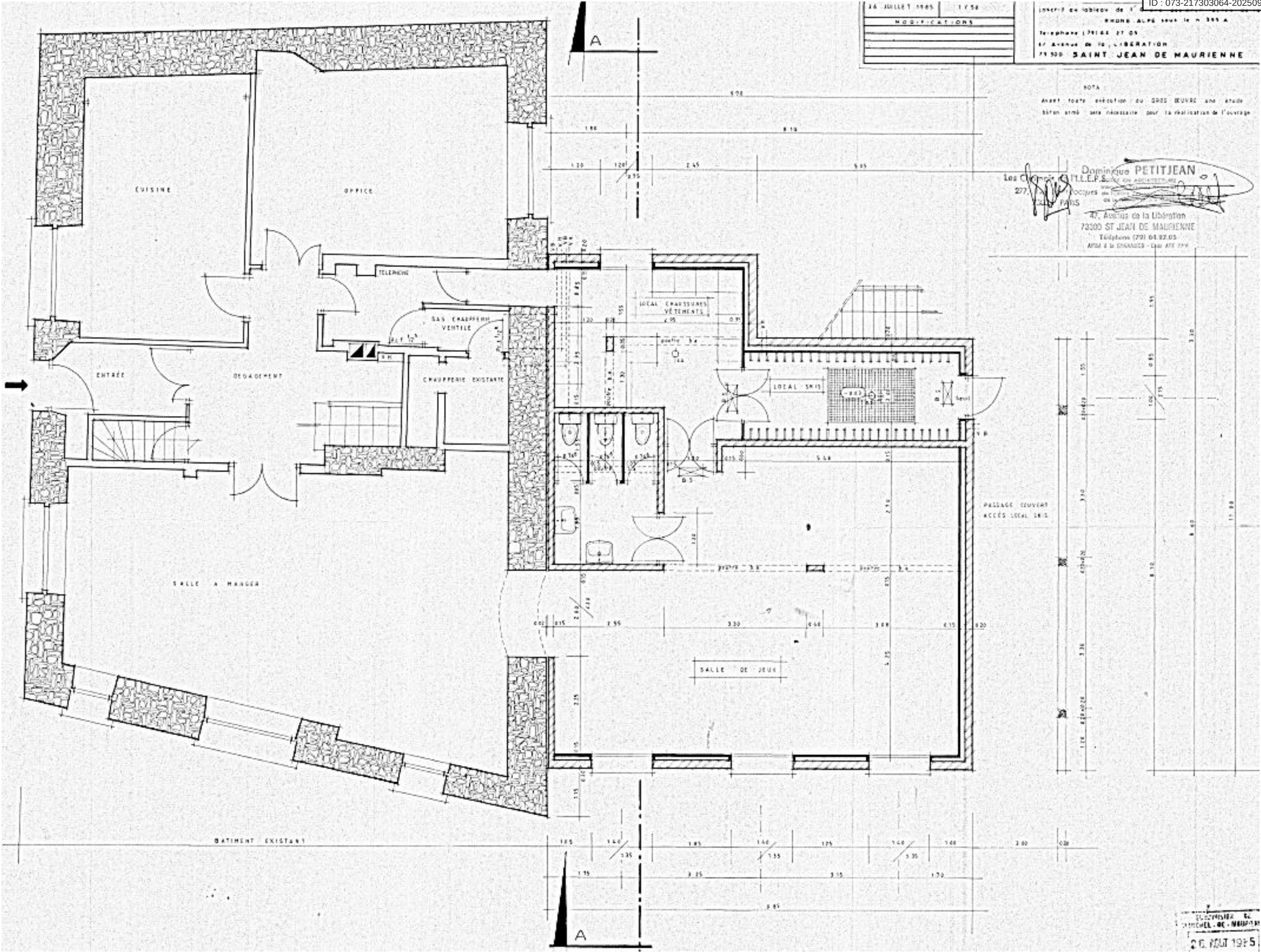
Pour l'association LES CHAMOIS DU GALIBIER,
Olivier GOMEZ, Président.

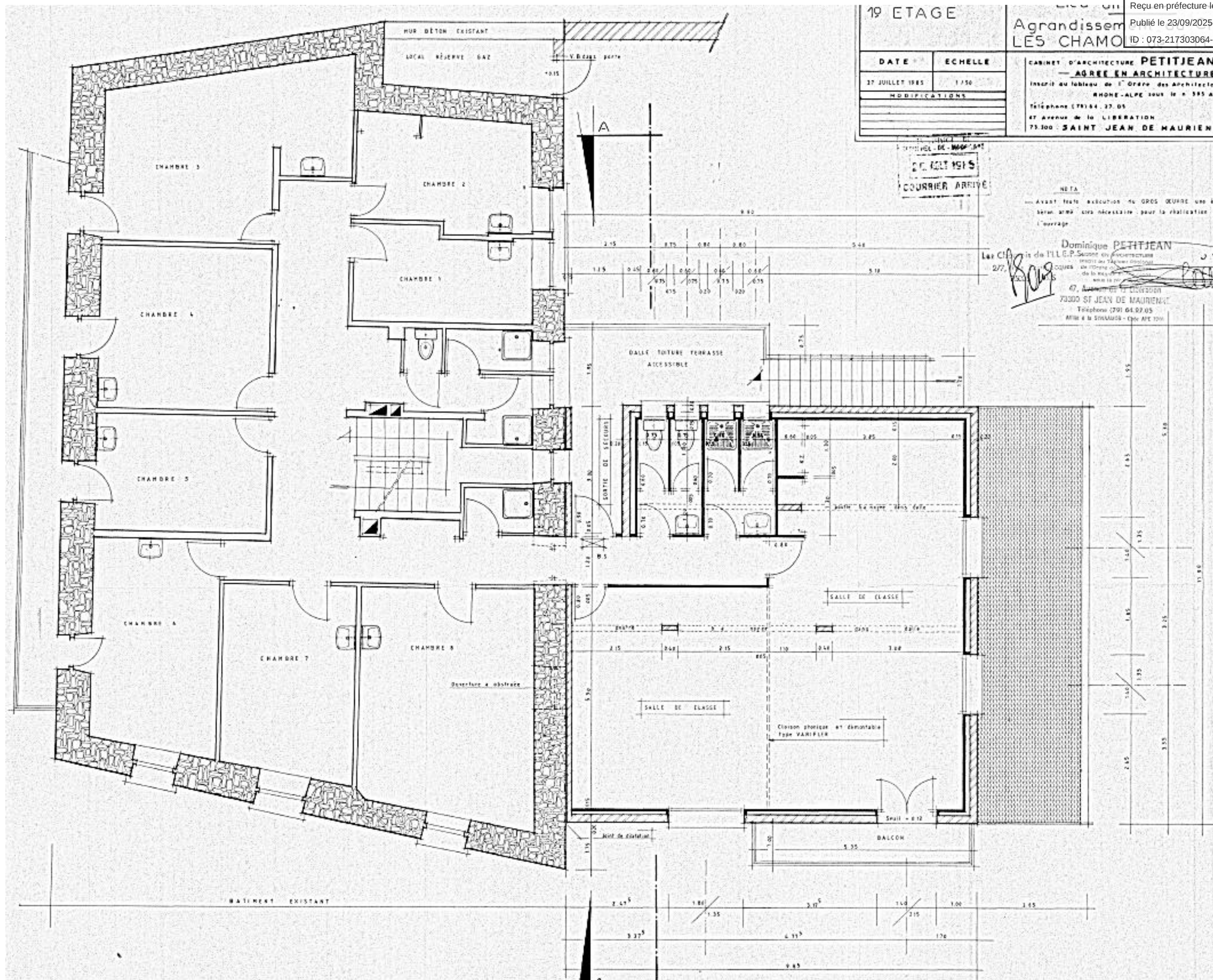
Pour la commune de Valloire,
Jean-Pierre ROUGEUX, Maire.



ANNEXE 02 : PLAN DES LOCAUX MIS A DISPOSITION

Envoyé en préfecture le 23/09/2025
Reçu en préfecture le 23/09/2025
Publié le 23/09/2025
ID : 073-217303064-20250919-25_09_111-DE







Envoyé en préfecture le 23/09/2025

Reçu en préfecture le 23/09/2025

Publié le 23/09/2025



ID : 073-217303064-20250919-25_09_111-DE

ANNEXE 03 : ETAT DES LIEUX