



**CONCESSION VALANT DELEGATION  
DE SERVICE PUBLIC  
POUR L'EXPLOITATION DU SERVICE PUBLIC DES REMONTEES  
MECANIQUES ET LA GESTION DES DOMAINES SKIABLES D'ORCIERES ET  
DES ACTIVITES ASSOCIEES AUX SITES**

**CONTRAT DE CONCESSION VALANT DELEGATION  
DE SERVICE PUBLIC**

**AVENANT N°1**

**ANNEXE 5**

**Modèle de convention de sous-occupation domaniale homologué par l'Autorité  
organisatrice**



## 1 - La SEMILOM RESORT

Société Anonyme par actions Simplifiée au capital social de 1.800.000,00 € dont le siège social est La Maison du Tourisme – Place des Drapeaux – 05170 Orcières, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Gap sous le numéro 920 813 003 représentée par M. Yannic RICOU Président Directeur général de la SEMILOM, dûment habilité à cet effet ;

Ci-après dénommé « SEMILOM RESORT »

d'une part,

Et :

## 2 - XXXXX

Société immatriculée au RCS de ..... sous le n° ..... Dont le siège social est situé ..... - ..... Représentée par ....., en qualité de ....., ayant tous pouvoirs à cet effet ;

Ci-après dénommé le « sous-occupant »

d'autre part,

Ci-après ensemble « les **Parties** » ou individuellement « la **Partie** »,

## IL A ETE EXPOSE PREALABLEMENT CE QUI SUIT :

Située au cœur des Hautes-Alpes, Orcières-Merlette 1850 est une station hiver/été multi-activités labellisée Famille Plus et située aux portes du Parc National des Ecrins.

Le périmètre du domaine skiable comprend l'ensemble des sites implantés sur le territoire de la Commune d'Orcières à savoir le domaine skiable emblématique d'Orcières-Merlette 1850 et le domaine skiable familial historique de Serre-Eyraud.

Le domaine skiable et l'ensemble des biens affectés à l'exécution de ce service public ont fait l'objet d'un contrat de concession de service public en date du 1er novembre 2022.

La société SEMILOM RESORT est le Concessionnaire.

Le concessionnaire participe au développement, au rayonnement et à l'animation de la station conformément aux dispositions de l'article 12.1 du contrat de concession.

A ce titre, la diversité des besoins exprimés par la clientèle des usagers des remontées mécaniques et du domaine skiable et le renforcement de l'attractivité des services délégués au détour de la satisfaction de tels besoins, nécessitent pour le concessionnaire d'être en mesure d'établir pour son propre compte ou au moyen de dispositifs contractuels avec des opérateurs tiers, des activités accessoires récréatives ou commerciales, ayant potentiellement leur siège sur le périmètre physique du domaine skiable ou des ouvrages mis à disposition ou affecté à l'exploitation du service dans le cadre de la concession.

\* \*  
\*

**La société SEMILOM RESORT** est le titulaire du contrat de concession portant délégation du service public pour l'exploitation des remontées mécaniques et la gestion du domaine skiable et des activités connexes associées de la station d'Orcières Merlette 1850 conclu en date du 1er novembre 2022 emportant autorisation d'occupation domaniale du domaine skiable de la station d'Orcières-Merlette et de Serre-Eyraud appartenant au domaine public de la Commune d'Orcières, et ce jusqu'au 31 octobre 2047.

Réserve faite des cas où elle intervient pour elle-même, ou lorsque le nombre d'autorisations disponibles pour l'exercice de l'activité économique projetée n'est pas limité, la société **SEMILOM RESORT** engage une consultation sur le fondement des articles L. 2122-1 et L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques afin de sélectionner un opérateur économique qui pourra exploiter une activité économique sur le domaine public afin de diversifier l'offre récréative, événementielle, commerciale et touristique disponible sur le domaine skiable.

Au cas présent, la société **SEMILOM RESORT** a engagé une procédure en vue de développer les activités suivantes : (**A RENSEIGNER**).

Au terme de la procédure, **SEMILOM RESORT** a désigné la Société (**A RENSEIGNER**) en tant que Sous Occupant du domaine public.

Ceci énoncé, les Parties sont convenues d'établir une Convention de Sous-Occupation Temporaire du Domaine Public, aux conditions qui suivent et de s'y soumettre.

## IL CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 - OBJET

La présente autorisation d'occupation est octroyée à (A RENSEIGNER), immatriculée au RCS de (A RENSEIGNER), représentée par (A RENSEIGNER).

SEMILOM RESORT met à la disposition du sous-occupant le tènement tel que décrit à l'Article 3 et en Annexe 1 des présentes, afin d'y exploiter son activité économique de (A RENSEIGNER).

Le tènement mis à la disposition du sous-occupant est exclusivement destiné à la gestion et à l'exploitation d'une activité relevant du périmètre des activités concourant au développement de l'attractivité touristique du domaine à savoir (A RENSEIGNER).

Le sous-occupant déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités.

#### Article 1.1 Consistance :

La consistance des biens mis à disposition par SEMILOM RESORT et occupés par le sous-occupant est la suivante :

- A RENSEIGNER.

#### Article 1.2 Conditions de l'occupation

L'occupant devra respecter à minima les amplitudes d'ouverture saisonnière et horaires suivants :

- A RENSEIGNER.

Il est bien précisé que le sous-occupant accepte sans réserve toute activité économique ou événementielle présente ou à venir, autour du tènement mis à sa disposition au titre de la présente Convention de Sous-Occupation du domaine public, ainsi que de partager les espaces communs.

L'occupant devra être en règle au regard des textes et des réglementations régissant son activité.

Le SOUS-OCCUPANT fera son affaire personnelle, et sous sa seule responsabilité, de l'obtention des différentes autorisations éventuellement nécessaires à l'exploitation du tènement, objet du présente Convention d'occupation temporaire du domaine public.

L'occupant s'engage à prendre toutes garanties nécessaires au respect de l'environnement et des prescriptions particulières qui lui seront imposées par le concessionnaire du domaine.

#### Article 1.3 - Conditions particulières liées à la domanialité publique

La présente autorisation est conclue pour la sous-occupation du domaine public de la Commune d'Orcières. En conséquence, l'autorisation présente un caractère nécessairement précaire et révocable.

La sous-occupation et le droit d'exploitation consenti ne constitue pas un titre au regard de la réglementation des baux commerciaux et demeure précaire et révocable, sans droit à indemnité pour le sous-occupant.

La présente autorisation de sous-occupation est expressément soumise aux règles constituant le régime général des contrats administratifs.

La présente autorisation n'est pas constitutive de droits réels.

L'occupation devra se faire paisiblement, et l'occupant devra veiller à la tranquillité du site.

Le bien devra être et demeurer affecté à l'usage prévu à la présente autorisation, et être utilisé directement par l'occupant pour son activité telle que détaillée ci-avant, à l'exclusion de toute autre activité.

L'autorisation est consentie *intuitu personae*, l'occupant ne pourra en aucun cas, céder, louer ou sous-louer y compris à titre gratuit, son droit d'occupation, sauf accord exprès, préalable et écrit de la société SEMILOM RESORT.

Dans ce cadre, la société SEMILOM RESORT autorise pour la durée du présent titre la sous-occupation par la société (A RENSEIGNER) afin qu'elle puisse y exercer son activité de (A RENSEIGNER). Le titulaire sera garant du strict respect des clauses de la présente autorisation par son sous-occupant.

## ARTICLE 2 - DUREE - RENOUELEMENT

En application de l'article L.2122-2 du CGPPP, la présente occupation présente un caractère temporaire.

La présente convention est applicable à compter du XX/XX/XX pour une durée de XX, arrivant à échéance le XX/XX/XX.

À la date d'expiration, les effets de l'autorisation cesseront de plein droit. La présente autorisation n'ouvre pas droit à renouvellement automatique.

## ARTICLE 3 - REDEVANCE

En contrepartie des droits accordés au sous-occupant au titre des présentes le sous-occupant versera à SEMILOM RESORT, les sommes suivantes :

- Une redevance fixe minimum d'un montant de (A RENSEIGNER) Euros Hors Taxes.
- Une redevance variable calculée comme suit : (A RENSEIGNER)

Afin de vérifier la sincérité des éléments de calcul qui constitueront la partie variable de la redevance, le sous-occupant s'engage à tenir une comptabilité analytique autonome reprenant l'intégralité des données d'exploitation des activités réalisées dans le cadre de la sous-occupation.

Cette comptabilité régulièrement approuvée et certifiée par l'expert-comptable de la société, sera communiquée à SEMILOM RESORT dès que SEMILOM RESORT en formulera la demande et, en tout état de cause au plus tard le XX/XX de chaque exercice.

SEMILOM RESORT pourra, à tout moment, demander par écrit au sous-occupant tout renseignement ou toute pièce comptable afférente à l'exploitation des des activités réalisées dans le cadre de la sous-occupation.

La redevance fixe est payable selon l'échéancier suivant :

- A RENSEIGNER

La redevance variable est payable selon l'échéancier suivant :

- A RENSEIGNER

Les sommes dues à la SEMILOM RESORT seront majorées de 20 % en cas de retard de paiement.

En cas de non-paiement après mise en demeure de payer restée sans effet, les sommes dues avec majoration, la présente autorisation sera résiliée.

## **ARTICLE 4 - ASSURANCE - DOMMAGES - RESPONSABILITE**

### Article 4.1 Assurance et dommages

Le sous-occupant souscrira une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile, ainsi que les dommages causés par l'incendie, l'explosion, les risques électriques, les dégâts des eaux, les risques naturels pour tous dommages causés au bien occupé, à ses dépendances. Il lui incombe de faire en outre son affaire des polices d'assurances relatives à ses propres aménagements, agencements, installations, matériels, mobiliers, marchandises et autres biens situés dans le local occupé.

La police d'assurance couvrant le bien comportera une clause de renonciation à tous recours contre la SEMILOM RESORT.

Le sous-occupant transmettra copie d'une attestation au plus tard le XX/XX/XX et justifiera de son assurance à toute réquisition à la SEMILOM RESORT.

Le sous-occupant doit constamment assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des installations visées à l'article 1.1. ci-dessus et dont il reste pleinement responsable, notamment en cas de dommages qui seraient causés aux biens et aux personnes du fait de ces installations.

### Article 4.2 Responsabilités

Le sous-occupant est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel ou immatériel qui en sont la conséquence ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion de travaux d'aménagement qu'il réaliserait.

## **ARTICLE 5 - MODIFICATION**

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un avenant écrit et signé par les Parties. En outre, chacune des Parties restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification.

## ARTICLE 6 - PEREMPTION DU DROIT D'OCCUPATION

Faute pour le sous-occupant d'avoir fait usage du tènement visé aux présentes dans un délai d'XX mois, l'autorisation sera résiliée de plein droit, même en cas de paiement de la redevance.

## ARTICLE 7 - DISPOSITIF DE GARDIENNAGE - SECURITE ET ENTRETIEN

Le sous-occupant devra assurer à ses frais la sûreté et l'entretien du tènement et des biens et installations mis à disposition pendant la durée de la présente convention.

A ce titre, le sous-occupant devra mettre les moyens suffisants tant matériels qu'humains pour assurer la sécurité du tènement, notamment en ce qui concerne :

- Le gardiennage et la surveillance du tènement ;
- La protection des biens et installations ;
- Le contrôle d'accès des piétons et véhicules ;

- ...

Par ailleurs, le sous-occupant fera son affaire des frais d'entretien du tènement et des biens et installations mis à disposition conformément à leurs usages.

## ARTICLE 8 - PENALITES

### Article 8.1 Défaut d'entretien

Si à la suite d'un signalement il est constaté que le tènement et les biens occupés ne sont pas entretenus conformément à l'intérêt du domaine public et à leur destination, SEMILOM RESORT rappellera au sous-occupant à ses obligations, par courrier recommandé avec avis de réception. Si, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la première présentation de ce courrier, les travaux d'entretien nécessaires n'étaient pas engagés par le sous-occupant, SEMILOM RESORT pourra intervenir aux frais du sous-occupant. En sus, sous-occupant s'expose à une pénalité forfaitaire immédiatement exigible de 1.500 euros.

### Article 8.2 Retard dans le paiement de l'échéancier de la redevance

En cas de retard dans le règlement de l'échéancier de la redevance due à SEMILOM RESORT en application de l'Article 16 de la Convention Sous-Occupation Temporaire du Domaine Public, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demi le taux d'intérêt légal alors en vigueur. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

L'application du présent article est sans préjudice de la possibilité pour SEMILOM RESORT de résilier la présente convention pour faute du sous-occupant conformément aux dispositions de l'Article 10.1 Non libération des lieux à la fin de la Convention Sous-Occupation Temporaire du Domaine Public.

En cas de défaut d'évacuation du tènement, objet de la présente Convention, à son terme, et quel qu'en soit le motif, la SEMILOM RESORT appliquera au sous-occupant, sans mise en demeure préalable, et parallèlement à des mesures d'exécution forcée, une pénalité égale à **XX€** par jour de retard, jusqu'à la libération effective et complète dudit tènement.

## **ARTICLE 9 - FIN DE L'AUTORISATION - ÉTAT DES LIEUX**

À l'expiration de l'autorisation, quelle qu'en soit la cause, le sous-occupant devra, sous peine de poursuites, quitter le domaine public communal concédé et remettre le tènement occupé en l'état antérieure à ladite sous-occupation sans que cela ne donne lieu à indemnisation.

Les frais éventuels de remise en état seront à la charge exclusive du sous-occupant qui devra la réaliser dans un délai maximum de **X** semaines.

L'occupant prendra le bien dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux contradictoire sera établi à l'entrée et à la sortie (annexe 3: État des lieux).

À défaut, il accepte de prendre en charge les travaux réalisés par une entreprise extérieure à la discrétion de la SEMILOM RESORT.

## **ARTICLE 10 : RESILIATION**

### **ARTICLE 10.1 : PAR LA SEMILOM RESORT POUR FAUTE**

La présente autorisation pourra être résiliée par la SEMILOM RESORT par lettre recommandée avec accusé de réception, en cas d'inexécution par Le sous-occupant de l'une quelconque de ses obligations, quinze jours calendaires après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée en tout ou en partie sans effet pendant ce même délai.

Le retrait de l'autorisation d'occupation du tènement pour faute du sous-occupant, aucune somme perçue par SEMILOM RESORT sera restituée.

En revanche, SEMILOM RESORT peut exiger du sous-occupant le paiement de toutes les sommes dont il pourrait rester redevable vis-à-vis de lui, notamment au titre :

- des pénalités dues au titre de la Convention ;
- du préjudice subi par SEMILOM RESORT, dûment justifié, du fait du retrait avant terme pour faute du sous-occupant ;
- le solde de la redevance partie fixe et partie variable.
- 

### **ARTICLE 10.2 : PAR LE SOUS-OCCUPANT SUR SA DEMANDE**

Le sous-occupant pourra demander à la SEMILOM RESORT la résiliation de l'autorisation qui lui aura été accordée par la présente. La demande de résiliation amiable devra être formulée par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la SEMILOM RESORT, avec un préavis de deux mois. Aucune indemnité ne sera versée au profit du sous-occupant.

## ARTICLE 11 - IMPOTS

Le sous-occupant supporte seul la charge de tous les impôts, contributions et taxes de toutes natures et notamment de l'impôt foncier auxquels sont ou pourraient être assujettis les aménagements et installations qui seraient utilisés en vertu de la présente autorisation, quelles que soient la nature et l'importance de ces impôts.

## ARTICLE 12 - CONTESTATIONS

Tous les litiges relatifs à l'exécution de celle-ci qui n'auraient pu être réglés à l'amiable, relèvent de la compétence du Tribunal administratif de Marseille en considération de la domanialité du tènement occupé.

## ARTICLE 13 - ANNEXES

Les annexes de la présente sont :

- Annexe 1 : consistance du tènement et des biens et installation mis à disposition
- Annexe 2 : consistance des activités économiques exploitées par le sous-occupant
- Annexe 3 : état des lieux et inventaire.

Fait aux Orres, le XX septembre 202X

Pour la SEMILOM RESORT  
Son Président,

Pour la société XX, en qualité de  
sous-occupant,