

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU COMITE SYNDICAL

Réunion du jeudi 12 mars 2026

Présents :

Mme. Christine TEQUI, Mme. Muriel FREYCHE, M. Alain NAUDY, M. Jérôme MIQUEL, M. Bolhème BOUFAID, M. Francis MAGDALOU, M. Marc COLLEONI, M. Marc SANCHEZ, M. Jean-Louis ROSSI, M. Alain SERVAT, M. Patrick LAFONT, M. Gérard CAMBUS, M. Alain PIBOULEAU, Mme. Sylvie MARTIN, Mme. Marie-Agnés ROSSIGNOL, M. Marc LOISON, M. René ROQUES

Absents :

M. Jean-Paul FERRE, M. Raymond BERDOU, M. Jérôme BLASQUEZ, M. Claude DES, M. Frédéric LAFFONT, M. Michel SABATIER, M. Patrick TIMBART, M. Michel PICHAN

Délibération N°2026_SMACS_014

CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE AVEC LA SOCIÉTÉ D'ÉTUDES IMMOBILIÈRES DES MONT D'OLMES

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de commerce et notamment son article L 145-5-1,

Vu les courriers du Conseil de la société d'Études Immobilières des Mont d'Olmes (SEIMO) datés des 10 décembre 2025 et 5 janvier 2026,

Vu le projet de convention,

Considérant la nécessité de renouveler la convention d'occupation précaire des parcelles de la station de ski des Mont d'Olmes appartenant à la SEIMO,

Vu le rapport de Madame la Présidente, le Comité Syndical décide :

Article 1 : D'approuver la convention d'occupation précaire portant transaction jointe à la présente délibération, selon les termes et modalités suivants :

Objet	Convention d'occupation précaire au sens de l'article L 145-5-1 du Code de commerce pour les terrains de la station des Mont d'Olmes appartenant à la société d'Études Immobilières des Mont d'Olmes
Parcellaire occupé	<ul style="list-style-type: none"> - Parcelles D 3742, - Parcelles D 3743, - Parcelle D 3995 (partielle). Secteur « piste Plans » : <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle D 3679, - Parcelle D 3680, - Parcelle D 3693, - Parcelle D 3694, - Parcelle D 3695, - Parcelle D 3696, - Parcelle D 3697, - Parcelle D 3698, - Parcelle D 3699, - Parcelle D 3700. Secteur « fil de neige » : <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle D 3875, - Parcelle D 3876. Secteur « aide de pique-nique » : <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle D 3765 (partielle) – uniquement la partie en zone Ask. Secteur « retour station Pradeille » : <ul style="list-style-type: none"> - Parcelle C 4578 (partielle) – uniquement la partie en zone Ask, - Parcelle C 4280 (partielle) – uniquement la partie en zone Ask.
Parties	Propriétaire : société d'Études Immobilières des Mont d'Olmes Occupant : société MDO Pyrénées En présence de : <ul style="list-style-type: none"> - Communauté de communes du Pays d'Olmes, - Syndicat des Montagnes de l'Ariège.
Durée	6 ans à compter du 1 ^{er} décembre 2025
Conditions financières	Redevance annuelle de 7 710,96€ HT par an, payable d'avance et indexée annuellement sur l'indice des trimestriel des loyers commerciaux (indice initial du second trimestre 2025)

Article 2 : D'autoriser Madame la présidente de l'Institution à remplir toutes les formalités utiles en vue de l'exécution de la présente délibération.

Adoptée à l'unanimité.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Toulouse dans un délai de 2 mois suivant sa publication.

Pour extrait conforme

CONVENTION D'OCCUPATION PRECAIRE PORTANT TRANSACTION

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **SOCIETE D'ETUDES IMMOBILIERES DES MONTS D'OLMES** exerçant sous l'enseigne **SEIMO**, société par actions simplifiée au capital social de : 35.063,26 € immatriculé eu RCS de FOIX sous le numéro 936 880 228 et dont le siège social est sis 11, route de Péreille d'en haut, hameau de rabaute, 09300 PEREILLE, représentée aux présentes par son président en exercice, Monsieur Laurent MALECAMP, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée le « propriétaire »,
d'une part,

Et

La société **MDO PYRENEES**, société par actions simplifiée à associé unique au capital social de : 40.000,00 € immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de FOIX sous le numéro 879 307 718 et dont le siège social est sis boulevard de la Griole - 09110 AX LES THERMES, représentée aux présentes par son Président en exercice, Monsieur Fabrice ESQUIROL, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après dénommée « l'occupant »,
d'autre part,

EN PRESENCE DE :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS D'OLMES**, domiciliée Hôtel d'entreprise - 1 chemin de la Coume - 09300 Lavelanet, représentée par son Président en exercice Monsieur Marc SANCHEZ, dûment habilité aux fins des présentes aux termes d'une délibération du conseil communautaire n°..... en date du annexée aux présentes,

Le **SYNDICAT DES MONTAGNES DE L'ARIEGE**, domicilié à son siège sis 9, rue du lieutenant Paul Delpech 09000 FOIX, représenté par sa Présidente en exercice Madame Christine TEQUI, dûment habilitée aux fins des présentes aux termes d'une délibération du comité syndical n°..... en date du annexée aux présentes,

PREALABLEMENT AUX CONVENTIONS QUI VONT SUIVRE IL EST DIT ET RAPPELE QUE

La société SOCIETE D'ETUDES IMMOBILIERES DES MONTS D'OLMES exerçant sous l'enseigne SEIMO est propriétaire sur le territoire communal de MONTFERRIER de plusieurs tènements immobiliers d'une superficie totale de 34.929 m².

Ces parcelles, situées dans la station des Monts d'Olmes, sont les suivantes :

► Secteur « piste PLANAS » :

- Parcelle D 3679,
- Parcelle D 3680,
- Parcelle D 3693,
- Parcelle D 3694,
- Parcelle D 3695
- Parcelle D 3696,
- Parcelle D 3697,
- Parcelle D 3698,

- Parcelle D 3699,
- Parcelle D 3700,
- Parcelle D 3742,
- Parcelle D 3743,
- Parcelle D 3995 (partielle).

► Secteur « fil à neige » :

- Parcelle D 3875,
- Parcelle D 3876.

► Secteur « aire de pique-nique » :

- Parcelle D 3765 (partielle) – uniquement la partie classée en zone Ask.

► Secteur « retour station PRADEILLE » :

- Parcelle C 4278 (partielle) – uniquement la partie classée en zone Ask,
- Parcelle C 4280 (partielle) – uniquement la partie classée en zone Ask.

Ces parcelles font partie d'un plus grand ensemble dont la SAS SEIMO était propriétaire et sur l'assiette duquel elle exploitait jusqu'en 1998 la station de ski des Monts d'Olmes.

La Commune de MONTFERRIER devait en 1998 décider d'exploiter elle-même ladite station et devait ainsi exproprier la société SEIMO de diverses parcelles matérialisant l'assiette de cette station, à l'exception des parcelles susvisées, omises lors de l'expropriation, lesdites parcelles faisant néanmoins toujours partie du domaine skiable et donc d'une emprise irrégulière.

L'exploitation de ce domaine skiable devait être transféré depuis lors à la Communauté de Communes du Pays d'Olmes.

Aux termes d'un jugement définitif en date du 12 juillet 2005, le Tribunal de Grande Instance de FOIX devait entre autres :

- Dire et juger que la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de MONTFERRIER exerçaient depuis le 10 janvier 1999 une emprise irrégulière sur les 14.165 m² des parcelles D 3742, D 3743 et D 3709 (devenue D3995, D3934, D3939, D3940) de la Commune de MONTFERRIER,

- Fixer à 2.500,00 € par an l'indemnité d'occupation due à ce titre par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de MONTFERRIER,

- Dire que l'indemnité sera due jusqu'à prise de possession régulière par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de MONTFERRIER.

Postérieurement à ce jugement, la Communauté de Communes du Pays d'Olmes devait, aux termes d'une convention de Délégation de Service Public en date du 1^{er} décembre 2015, concéder à la société SAVA SEM l'exploitation du domaine skiable des Monts d'Olmes dont l'assiette comprend les parcelles susvisées.

Cette convention devait être prévue pour une durée ferme de 4 ans à effet du 1^{er} décembre 2015.

Tenant compte de cette délégation de service public et désireuses de rationaliser l'emprise irrégulière commise par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de MONTFERRIER sur lesdites parcelles jusqu'à la date d'échéance de ladite délégation dont les

parties aux présentes ne peuvent à ce jour présumer de son éventuelle reconduction, la société SEIMO a proposé, à la société SAVA SEM, le principe d'une convention d'occupation précaire portant sur plusieurs des parcelles susvisées, ne pouvant lui assurer une durée déterminée de la présente convention, celle-ci pouvant prendre fin dans l'hypothèse d'une non reconduction de la convention de délégation de service public susvisée et annexée en tant que de besoin aux présentes.

Ce principe a été accepté et une première convention d'occupation précaire a été établie, portant sur la période du 1er janvier 2017 au 30 novembre 2019.

Par la suite, une nouvelle convention de Délégation de Service Public a été concédée à la société MDO PYRENEES, filiale à 100 % de la société SAVA SEM, pour une durée ferme de 6 ans à effet du 1er décembre 2019, annexée aux présentes. Celle-ci a été renouvelée dans l'attente de la conclusion de la nouvelle convention de Délégation de Service Public, pour laquelle le Syndicat des Montagnes de l'Ariège a approuvé, par délibération du conseil syndical n° 2025-CS-016 du 24 septembre 2025, le lancement des procédures.

Cette convention est arrivée à expiration le 30 novembre 2025.

En l'absence de prise de possession régulière des trois parcelles visées par le jugement du Tribunal de Grande Instance de FOIX du 12 juillet 2005 et des autres parcelles susvisées irrégulièrement occupées pour l'exploitation de la station de ski, la SEIMO propose à la société MDO PYRENEES une nouvelle convention d'occupation précaire, d'une durée de six ans, pour éviter toute nouvelle emprise irrégulière sur ces parcelles et permettre la continuité de l'exploitation de la station de ski.

IL A DONC ETE CONVENU ET ARRETE DE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le propriétaire confère à l'occupant le droit d'occuper à titre précaire les 34.929 m² dévolus à la l'exploitation de la station de ski, à cheval sur les parcelles

D 3679, D 3680, D 3693, D 3694, D 3695 D 3696, D 3697, D 3698, D 3699, D 3700, D 3742, D 3743, D 3995 (partielle), D 3875, D 3876, D 3765 (partielle), C 4278 (partielle), C 4280 (partielle).

Etant précisé que ces parcelles, classées en zone Ask par le PLUi actuel, constituent :

- La piste du PLANAS, terrassée et non boisée sauf sur les côtés, et supportent la cabine et le téléski PLANAS,
- Une partie de secteur du « fil à neige » situé sur le front de neige, devant l'immeuble Le Cristal,
- Une partie de l'aire de « pique-nique » implanté à proximité de l'immeuble « Les Airelles »,
- Une partie du secteur « retour station PRADEILLE ».

L'occupant déclare avoir une parfaite connaissance desdites parcelles pour les occuper déjà.

ARTICLE 1bis – SERVITUDES

L'occupant profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

Le propriétaire déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme.

ARTICLE 2 - DUREE ET LEGISLATION DU CONTRAT

La présente convention constitue une convention d'occupation précaire au sens de l'article L. 145-5-1 du Code de Commerce.

La présente convention est consentie et acceptée pour une durée de 6 ans à effet rétroactif au 1^{er} décembre 2025 éventuellement renouvelable, à laquelle l'une ou l'autre des parties sera libre de mettre fin à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception sous réserve de respecter un préavis de 3 mois et qui, à défaut de dénonciation, prendra fin au plus tard dès la réalisation des circonstances suivantes : non reconduction de la convention de délégation de service public consentie par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes après le 30 juin 2026.

Par exception à l'alinéa précédent et dans l'hypothèse où une nouvelle convention de délégation de service public est conclue avec un nouveau délégataire à compter du 30 juin 2026 pour l'exploitation de la station de ski des Monts d'Olmes, les parties conviennent que ce nouveau délégataire se substituera de plein droit à la Société MDO Pyrénées, pour l'exécution des droits et obligations découlant de la présente convention.

La présente convention prendra fin naturellement dès la prise de possession régulière des parcelles ou parties de parcelles visées ci-dessus, effectuée par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de Montferrier.

Conformément à l'article L. 145-5-1 du Code de Commerce, la présente convention est exclue du champ d'application du statut des baux commerciaux, ce que chaque partie aux présentes reconnaît et accepte expressément.

L'occupant déclare être parfaitement informé qu'il ne pourra être assuré d'aucune durée déterminée de son occupation ni bénéficier d'aucune indemnité et qu'il ne pourra de même invoquer un quelconque droit au maintien dans les lieux.

ARTICLE 3 - DESTINATION

L'occupant devra occuper les parcelles litigieuses dans la cadre plus global de l'exploitation de la station de ski des Monts d'Olmes.

ARTICLE 4 – RISQUES DE POLLUTION

L'occupant s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les parcelles litigieuses dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les parcelles louées, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

L'occupant s'oblige aussi à informer le propriétaire, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions affectant les parcelles litigieuses.

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance les terrains objets des n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

ARTICLE 5 - REDEVANCE D'OCCUPATION

La présente convention est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle de : **7.710,96 € HT (SEPT MILLE CENT DIX EUROS ET QUATRE-VINGT-SEIZE CENTIMES EUROS HORS TAXE)** et droits que l'occupant s'oblige à payer **d'avance** au propriétaire le 1er jour ouvré de chaque année, le Propriétaire ayant expressément opté pour l'assujettissement à la TVA, redevance que l'occupant s'oblige à payer au 1er jour ouvré de chaque année sur présentation d'une facture du propriétaire faisant apparaître distinctement la redevance hors taxes et la TVA due.

L'occupant s'engage donc à acquitter, entre les mains du Propriétaire, en sus dudit loyer, le montant de la T.V.A. ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Les paiements devront être effectués au siège social du propriétaire ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de redevances ou de charges ou accessoires ci-après stipulés et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du propriétaire d'un intérêt conventionnellement fixé au taux d'intérêt appliqué par la Banque Centrale Européenne à son opération de refinancement la plus récente majorée de dix points de pourcentage.

En contrepartie du règlement à date par la société SAVA SEM de la redevance d'occupation ci-dessus visée, la société SEIMO dispense expressément la Communauté de Communes du Pays d'Olmes et la Commune de MONTFERRIER du paiement de l'indemnité de dépossession prévue au dispositif du jugement définitif rendu par le Tribunal de Grande Instance de FOIX en date du 12 juillet 2005 jusqu'à l'échéance effective de la présente convention, les présentes valant transaction partielle sur ledit jugement sous réserve du parfait respect des présentes par la société SAVA SEM.

ARTICLE 6 - INDEXATION

La redevance d'occupation ci-dessus visée sera révisée à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans formalité, en fonction des variations de l'indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Les indices de référence seront les derniers publiés au jour de chaque indexation, par rapport à celui utilisé pour la précédente révision.

L'indice initial est celui publié au jour de la date d'effet du présent bail soit celui du 2ème trimestre 2025 (136,81).

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué tout indice similaire qui sera déterminé, ou au besoin reconstitué, par un expert, mandataire commun désigné, soit d'accord des parties, soit, à défaut, par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

L'occupant reconnaît que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante sans laquelle la présente convention n'aurait pas été conclue.

ARTICLE 7 - CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

SANS OBJET

ARTICLE 8 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

La présente convention étant soumise à la TVA, celle-ci sera payée au propriétaire en sus des redevances et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

ARTICLE 9 - IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au propriétaire, l'occupant devra payer tous impôts, contributions, ou taxes lui incombant et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du propriétaire, notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout déménagement.

ARTICLE 10 - REGLES GENERALES D'OCCUPATION DES LOCAUX

L'occupant devra exploiter les lieux par lui-même, paisiblement et raisonnablement.

Il devra les utiliser constamment dans le respect de la destination contractuelle et des lois et règlements.

ARTICLE 11 - RESPECT DES PRESCRIPTIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

L'occupant devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le propriétaire ne puisse être ni inquiété ni recherché.

ARTICLE 12 - RECLAMATION DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

L'occupant devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le propriétaire puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les éventuels voisins, les tiers, et les clients de la station de ski des Monts d'Olmes pour quelque cause que ce soit.

Au cas néanmoins où le propriétaire aurait à payer des sommes quelconques du fait de l'occupant, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

ARTICLE 13 - OCCUPATION PERSONNELLE - INTERDICTION DE TOUTE CESSIION OU SOUS-OCCUPATION

Les présentes n'existant que du fait de la délégation de service public consentie à la société MDO Pyrénées par la Communauté de Communes du Pays d'Olmes, il est interdit à l'occupant :

- de concéder la jouissance directe ou indirecte des lieux à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire ;
- de céder le bénéfice de la présente convention, en tout ou partie.

Par exception à l'alinéa précédent et dans l'hypothèse où une nouvelle convention de délégation de service public est conclue avec un nouveau délégataire à compter du 30 juin 2026 pour l'exploitation de la station de ski des Monts d'Olmes, les parties conviennent que ce nouveau délégataire se substituera de plein droit à la Société MDO Pyrénées, pour l'exécution des droits et obligations découlant de la présente convention.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de redevance ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions de la présente convention et quinze (15) jours après une mise en demeure de payer ou d'exécuter par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, et contenant déclaration par le propriétaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la présente convention sera résiliée de plein droit si bon semble au propriétaire.

ARTICLE 15 - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions de la présente convention ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 16 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le propriétaire.

ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, l'occupant fait élection de domicile en son siège social.

Fait à le
en 3 exemplaires dont un pour chacune des parties

Pour la société SEIMO
Monsieur Laurent MALECAMP¹
Président

Pour la société MDO PYRENEES
Monsieur Fabrice ESQUIROL²
Président

Pour la Communauté de Communes du Pays d'Olmes
son Président en exercice Monsieur Marc SANCHEZ³

Pour le Syndicat des Montagnes de l'Ariège
sa Présidente en exercice Madame Christine TEQUI³

¹ Faire précéder sa signature de la mention « lu et approuvé, bon pour location »

² faire précéder sa signature de la mention « lu et approuvé, bon pour location et dispense dans les termes et limites temporelles de l'article 5 »

³ faire précéder sa signature de la mention « lu et approuvé, bon pour dispense dans les termes et limites temporelles de l'article 5 »