

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La **SCI CENTRE DE VACANCES POUR JEUNES**, société civile immobilière régie par les articles 1832 et suivants du code civil, au capital de 1.524€, dont le siège social est à 75013 Paris – 72 avenue Pierre Mendès-France, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 488 131 806, représentée par sa gérante la Société VVF Développement, société par actions simplifiée au capital de 36 500 000 €, dont le siège social est à 75013 Paris – 72 avenue Pierre Mendès-France, immatriculée au Registre du Commerce de Paris sous le numéro 452 073 976, représentée par son Président Monsieur Alain CHILLIET,

(le Bailleur),

D'UNE PART,

ET

La **Commune des 2 Alpes**, inscrite au répertoire SIRENE sous le numéro 200 064 434, représentée par Monsieur Christophe AUBERT, Maire, dûment habilité à l'effet des présentes, par décision 2022-160 du 4 novembre 2022

(le Preneur),

D'AUTRE PART,

IL EST TOUT D ABORD EXPOSE CE QUI SUIV,

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage de centre d'hébergement pour jeunes sis 60 Chemin du Calvaire dans le village de Mont de Lans sur la Commune des 2 Alpes et d'une surface utile de 1860 m² environ.

Le Preneur s'est déclaré intéressé par l'acquisition du centre de vacances de Mont de Lans au prix de 1 000 000 € net vendeur proposé par le Bailleur ainsi que sa prise à bail dans l'attente de la régularisation de cette acquisition avec l'objectif de pouvoir y héberger des travailleurs saisonniers dès l'hiver 2022.

Les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail civil, soumis aux articles 1713 et suivants du Code civil ainsi qu'aux stipulations énoncées par la présente convention.

CECI EXPOSE, LES PARTIES SE SONT RENCONTREES ET SONT CONVENUES DE CE QUI SUIV

Alain CHILLIET
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 28/10/2022 17:52:31

ARTICLE 1 : OBJET ET NATURE JURIDIQUE DU BAIL

Par les présentes, VVF Développement donne à bail à la Commune des 2 Alpes, qui l'accepte, l'ensemble des biens ci-après désignés constituant le centre de vacances de Mont de Lans.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les biens objets de la présente convention sont constitués de l'intégralité du centre de vacances de Mont de Lans avec toutes les constructions, équipements immobiliers et le terrain figurant au cadastre Section AB n° 272 pour une surface de 42 a 96 ca.

Le centre de vacances comprend notamment 28 chambres dotoirs d'une capacité de 110 lits et différents locaux d'exploitation (appartement de fonction, salle de restaurant, salle d'animation cuisine, réserves, local à skis, bureau, accueil, bar, chaufferie ...

et tels que tous ces locaux, équipements, installations et aménagements susvisés existent et se poursuivent sans aucune réserve ni exception, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement connaître les lieux.

Nonobstant les conditions particulières visées aux articles 6 et 8, toute modification, transformation ou altération des lieux loués reste soumise à l'accord préalable et exprès du Bailleur, le Preneur ne disposant en outre d'aucun droit réel sur les biens loués.

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement aux fins d'exploitation d'un centre d'hébergement de travailleurs adultes doté des services collectifs adéquats.

D'une façon générale, le Preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des Lieux Loués, le Preneur ne pouvant sous aucun prétexte modifier, même momentanément, cet usage et/ou destination, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les Lieux Loués.

Le Preneur est expressément autorisé à adjoindre à son activité des activités connexes ou complémentaires dès lors qu'elles contribuent au développement de son objet statutaire ou à l'économie locale et qu'elles ne modifient pas la destination ou la nature des Lieux Loués.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives, et s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les Lieux Loués une activité soumise à autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation.

ARTICLE 4 : DUREE

Le Bail est consenti et accepté à compter du 28 octobre 2022 pour se terminer le 31 mai 2023.

Il ne pourra faire l'objet d'une quelconque tacite reconduction.

De convention expresse entre les parties, il prendra fin par anticipation le jour de la régularisation de la promesse synallagmatique de vente avec prise de possession anticipée en cours de préparation à la date de signature des présentes.

Le Preneur acceptant l'offre de cession du site objet des présentes au prix de 1 000 000 € (un million d'euros) net vendeur que lui à formulée le Bailleur.

ARTICLE 5 : PREVENTION DES RISQUES – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Bailleur remettra au Preneur :

- l'état des risques naturels et technologiques prévu à l'article L.125-5 du Code de l'Environnement dans l'hypothèse où les lieux loués seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou dans une zone de sismicité.
- une copie du dernier rapport de repérage amiante est remise au Preneur.
- le certificat de performance énergétique.

Les Parties indiquent que les Lieux Loués ne sont pas situés dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral visé par les articles L.133-1 à L.133-6 du Code de la construction et de l'habitation relatifs à la lutte contre les termites.

ARTICLE 6 : CHARGES ET CONDITIONS / OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, à savoir :

6.1 – Occupation - Jouissance

a/ de conserver le centre d'hébergement pendant toute la durée du bail dans sa configuration et sa destination conformes aux articles 2 et 3 du présent bail ;

b/ de prendre les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir élever aucune réclamation ni exiger du Bailleur aucune réparation ou modification de quelque nature que ce soit pendant la durée du présent bail.

c/ de n'exiger du Bailleur aucune indemnité, ni diminution du loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (eau, électricité, chauffage, téléphone etc...), ni pour tous les accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, de chauffage, d'électricité, renonçant dès à présent à exercer toutes actions de ce chef contre le Bailleur, sauf en cas de faute de ce dernier, l'obligation de surveillance générale des locaux, équipements et aménagements extérieurs incombant en toute circonstance au Preneur ;

d/ de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux loués, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être tenu responsable des actes délictuels dont le Preneur pourrait être victime dans la jouissance et l'occupation des lieux loués ;

e/ d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les charges locatives et la contribution économique territoriale et tous autres impôts à charge des locataires. Le Preneur devra en justifier au Bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériels ; le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe foncière.

- de satisfaire à toutes les charges de police, de Ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenues, de manière qu'aucun recours ne soit exercé à cet égard contre le Bailleur ;

- d'acquitter le cas échéant auprès de la Collectivité le produit de la taxe de séjour, conformément au taux en vigueur ;

f/ de notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception dans le mois de l'événement, tout changement éventuel de sa forme juridique pouvant survenir en cours du présent bail ;

g/ de participer à toute réunion que le Bailleur jugerait utile d'organiser dans le cadre de l'administration et la conservation de son patrimoine.

6.2– Entretien Locatif et Réparations

a/ de maintenir à ses frais en bon état d'entretien, de réparations locatives, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués en faisant notamment son affaire personnelle des réparations et de l'entretien complet des serrures, fermetures, châssis vitrés, canalisations intérieures et robinetterie et de leur remplacement si besoin en était, en faisant également procéder aussi souvent qu'il sera nécessaire aux peintures extérieures ;

b/ de faire effectuer aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois l'an le nettoyage des chéneaux, canalisations, descentes d'eau pluviales, etc ..., qui pourraient intéresser les lieux loués ;

c/ de faire ramoner les cheminées et conduits de fumée à ses frais aussi souvent qu'il sera nécessaire et prescrit par les règlements administratifs, et également en fin de jouissance même s'ils n'ont pas été utilisés ;

d/ de faire entretenir régulièrement et au moins une fois par an, par une entreprise spécialisée, la chaudière de chauffage central et le ou les chauffe-eau ou chauffe-bains qui sont ou pourraient être installés dans les locaux, les tuyaux d'évacuation et les prises d'air. De veiller au maintien en parfait état des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, de même que des canalisations et de l'appareillage électrique dont il aura la garde juridique ;

e/ de supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle vingt et un jours ; par dérogation à l'article 1724 du Code civil, le Preneur ne pourra demander aucune diminution de loyers quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si celle-ci excède vingt-et-un jours.

f/ de déposer à ses frais et sans délai tous meubles, tableaux, tentures, canalisations, coffrages, appareils, agencements, décoration, installations quelconques, etc ..., dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur, sous réserve du respect d'un délai de prévenance de 8 jours, sauf dans les cas d'urgence ;

g/ de ne pouvoir faire emploi qu'à ses risques et périls des installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage central ou autres existant ou pouvant exister dans les lieux loués, et de ne pouvoir invoquer en quoi que ce soit la responsabilité du Bailleur pour défaut ou insuffisance d'eau par suite de réparations ou de toute autre cause, arrêt de courant, mauvais fonctionnement, refus de concession, ni pour trouble de jouissance ;

h/ de supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement ou d'installations intérieures et tous remplacements de compteurs pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage urbain ou des télécommunications ;

i/ de ne pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur dans le cas ou pour cause de vétusté, vice de construction, incendie, cas fortuit, alignement et de toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués venaient à être démolis ou détruits ;

j/ de conserver en bon état d'entretien, de propreté, d'hygiène et de sécurité l'ensemble des espaces extérieurs et les installations et équipements qui y sont implantés quelque soit leur usage ou leur destination, en effectuant toute réparation ou remplacement rendu nécessaire ;

k/ de rendre les lieux loués à la fin du bail en bon état de toutes réparations à la charge du PRENEUR, étant précisé que les améliorations, travaux utiles, améliorations et embellissements quelconques réalisés par le Preneur resteront acquis en fin de bail au Bailleur sans aucune indemnité, le Bailleur renonçant pour sa part à exiger la remise en état initiale à la fin du bail qui fera toutefois l'objet d'un état des lieux contradictoire de sortie à l'échéance prévue dans l'hypothèse où un état des lieux d'entrée aurait été établi contradictoirement.

Le Bailleur se réserve le droit de visiter ou de faire visiter par son mandataire ou toute autre personne dûment habilitée les lieux loués en tant que besoin pour l'exercice de ses prérogatives de propriétaire et pourra, après mise en demeure par lettre recommandée et fixation d'un délai de huit jours, faire exécuter les travaux qui s'imposeraient aux frais du Preneur en cas de carence de sa part dans l'exécution de ses obligations générales d'entretien prévues au présent article.

D'une manière générale, le Preneur devra jouir des locaux en bon père de famille, suivant leur destination, et en aucun cas ne rien faire ou ne rien laisser faire qui puisse les détériorer et prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée aux biens.

ARTICLE 7 : GROSSES REPARATIONS

Outre les réparations nécessitées pour que l'immeuble loué soit toujours conforme à la destination ci-dessus prévue, le Preneur s'oblige à exécuter et prendre en charge toutes les réparations dont il aura besoin, qu'il s'agisse de réparations locatives, de réparations d'entretien ou de gros travaux quels qu'ils soient, y compris ceux assurant le clos et le couvert ou l'étanchéité visés à l'article 606 du code civil ainsi que toutes mises aux normes et mises en conformité qui pourraient être légalement exigées au regard de l'activité du Preneur.

S'agissant plus particulièrement du respect de la réglementation relative à l'accessibilité handicapés, le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle du dépôt de l'agenda d'accessibilité programmée.

Le locataire prendra également en charge les réparations dues à l'usure normale, à la vétusté, aux vices cachés, et à un cas fortuit ou à la force majeure.

Une réunion annuelle de concertation aura lieu entre les parties au cours de laquelle seront arrêtés la nature et le montant des grosses réparations à réaliser et correspondants à des obligations définies d'un commun accord.

ARTICLE 8 : MATERIELS ET MOBILIERS

Le Preneur procédera, si nécessaire, pour les besoins de son exploitation, à l'acquisition de tous matériels et mobiliers complémentaires qui demeureront sa propriété pleine et entière et dont elle disposera à sa convenance.

Au terme du contrat tel que prévu à l'article 4 ci-dessus, le Preneur reprendra le matériel et le mobilier lui appartenant ainsi que tout matériels et mobiliers qu'il aurait pu trouver et conserver lors de son entrée dans les lieux.

ARTICLE 9 : LOYER ET CHARGES

9-1- LOYER

Le loyer mensuel est fixé à DEUX MILLE EUROS (2 000 €) hors taxes et hors charges.

9-2-TVA

Ce loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux légal en vigueur à chaque échéance de loyer, le Preneur étant tenu de supporter tous droits, taxes ou impôts de quelque nature que ce soit (y inclus toute variation du taux de la TVA) qui pourraient être exigibles sur lesdits loyers, charges et toute autre somme due au titre du Bail.

Au jour de la signature du Bail, les taux de TVA applicables sont les suivants :

* 10% pour la partie du loyer et des charges afférents à l'hébergement

* 20% pour la partie du loyer et des charges afférents aux espaces collectifs

Cette répartition se fera en proportion des surfaces bâties (45% hébergement/55% espaces collectifs).

93 – Charges locatives

L'ensemble des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, ... sont rerpis au nom du Preneur qui prendra donc directement en charge tous les frais s'y rapportant.

Il en sera de même pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à moins qu'elle ne soit d'abord établie au nom du Bailleur, auquel cas elle fera l'objet d'un reversement intégral par le Preneur.

9.4 – Modalités de règlement

Le loyer sera payable par virement bancaire, mensuellement et d'avance, au plus tard le premier jour de chaque mois.

Par exception, le Bailleur consent au Preneur une franchise de loyer du 28 octobre 2022 au 31 décembre 2022 de sorte que le premier loyer exigible soit celui du mois de janvier 2023.

ARTICLE 10 : ASSURANCES – RESPONSABILITE/RECOURS

Le Preneur s'engage à assurer les locaux loués en valeur à neuf en ce compris les risques normalement couverts par les assurances du propriétaire et les équipements mobiliers et autres aménagements auprès de compagnies notoirement solvables, la couverture des risques devant plus spécialement intégrer l'assurance incendie des biens.

Aussi, et dans seule hypothèse où une reconstruction, partielle ou totale, était rendue nécessaire consécutivement à un sinistre, l'indemnité compensatrice « dommages aux biens » perçue auprès des compagnies d'assurance sera stipulée au profit du Bailleur, sauf accord contraire.

Les polices d'assurance garantiront non seulement les risques ordinaires, mais également, outre l'incendie dans les conditions susvisées, les dommages susceptibles d'être causés par l'eau, le gaz, l'électricité ainsi que les dégâts provenant d'actes de vandalisme, de la foudre, de la grêle, des inondations et autres intempéries naturelles.

Il s'assurera également au titre des risques locatifs et pour le recours des voisins, contractera une assurance en responsabilité civile et fera garantir l'ensemble des risques d'exploitation liés à ses activités professionnelles.

Le Preneur fera en outre garantir, pour le compte du Bailleur, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile du Bailleur à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés à des tiers du fait des biens immobiliers et notamment des bâtiments, agencements, installations et équipements, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'Immeuble.

Le Preneur acquittera exactement toutes les primes correspondantes à leurs échéances et en fournira les justificatifs au Bailleur sur simple demande.

En cas de sinistre grave affectant les biens et installations relevant de la présente location, le Preneur est tenu d'en informer le Bailleur.

Le Preneur fera d'une manière générale son affaire personnelle à ses risques, périls et frais de toutes réclamations provenant des clients, des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur et trépidations causés par lui, son personnel ou des appareils lui appartenant, sans que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché.

En cas de travaux relevant de la maîtrise d'ouvrage du propriétaire et nécessitant la souscription d'une garantie « dommages à l'ouvrage », le Bailleur informera le Preneur des conditions stipulées dans le contrat s'y rapportant.

10.1: RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS

Dans la limite de leurs contrats d'assurance, le Bailleur et le Preneur renoncent réciproquement à toute réclamation et toutes actions récursoires entre eux.

Ils s'engagent à faire renoncer leurs assureurs aux mêmes réclamations et actions récursoires contre le Bailleur ou le Preneur.

ARTICLE 11 : CESSION DU BAIL ET SOUS-LOCATION

De convention entre les parties le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni le transmettre à un tiers sous une forme quelconque, ni le sous-louer en totalité ou même en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre gratuit, sans le consentement exprès et préalable du Bailleur, à peine de résolution immédiate et de plein droit du présent contrat, si bon semble au Bailleur.

Le Preneur restera garant, solidairement avec le cessionnaire et tous cessionnaires successifs, au paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail, dans la limite cependant d'une durée de 6 mois à compter de la date effective de la cession.

ARTICLE 12 : Résiliation de plein droit

Si les locaux loués viennent à être démolis en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, les dispositions prévues à l'article 1722 du Code Civil, seront appliquées mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par l'une ou l'autre des parties d'exécuter une seule des conditions du présent contrat de location et, notamment en l'absence de paiement, à son échéance exacte d'un seul terme du loyer ou encore en cas d'inexécution de toute obligation relative à l'occupation, la jouissance, l'entretien, les réparations et l'assurance des lieux loués, cette énumération n'étant pas limitative, la partie lésée se verra le droit de résoudre de plein droit le bail, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et contenant la déclaration par la partie lésée d'user du bénéfice de la présente clause, si bon lui semble et sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Le présent contrat sera résolu de plein droit et d'office, sans préavis ni indemnité, s'il est établi à l'encontre du Preneur une faute grave engageant sa responsabilité contractuelle ou pour tout manquement grave dans l'exploitation de son activité.

Il en sera ainsi et notamment en cas de modification ou de transformation des lieux loués ou d'une destination contraires aux articles 1 et 3 du présent bail, ou encore d'inobservation aux règles d'hygiène et de sécurité mettant en péril les usagers ou les tiers.

ARTICLE 14 : LITIGES ET JURIDICTION COMPETENTE

De convention expresse entre les parties, en cas de difficulté ou de différend quelconque dans l'exécution des présentes, exposé dans ses motifs de fait et de droit dans une lettre recommandée avec accusé de réception adressée par la partie la plus diligente à l'autre partie, celles-ci s'engagent mutuellement et avant toute action judiciaire à se réunir afin d'aboutir à une solution amiable au différend qui les oppose sans préjudice, toutefois, des dispositions de l'article 14 ci-dessus.

Si, au bout d'un délai de six mois, dont le point de départ est fixé par la réception par la partie destinataire de la lettre recommandée visée à l'alinéa précédent, les parties ne sont pas parvenues à un accord, chacune d'elles pourra librement saisir du litige la juridiction compétente, en l'occurrence le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 15 : TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelque soit sa durée ou sa fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses ou conditions.

ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à Paris, le 28 octobre 2022
En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR
SAS VVF Développement

Alain CHILLIET
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 28/10/2022 17:52:31

Monsieur Alain CHILLIET

LE PRENEUR
Commune des 2 Alpes



Monsieur Christophe AUBERT

