

Département de l'Isère
Canton de l'Oisans
Commune LES DEUX ALPES

DECISION DU MAIRE
N° 2022-169

Domaine : DOMAINE et PATRIMOINE – 3.3 - Locations

Objet : Bail civil pour la sous location du centre de vacances de Mont de Lans

Le maire,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L1111-2 ;

VU la délibération n° 2020.062 du 10 juillet 2020 portant délégation de fonctions de l'assemblée délibérante à l'exécutif,

VU le bail civil ci-annexé,

CONSIDERANT que l'hébergement des travailleurs saisonniers est un enjeu majeur pour la municipalité dans sa politique de l'habitat,

CONSIDERANT que la société VVF Développement a décidé de vendre les locaux du centre de vacances dont elle est propriétaire sur la commune déléguée de Mont de Lans,

CONSIDERANT que la commune a décidé d'acquérir cet ensemble immobilier et que dans l'attente de la signature de l'acte authentique, la société VVF Développement a proposé de le lui mettre à disposition,

CONSIDERANT que les locaux ne sauraient être vacants cet hiver compte tenu de la problématique prégnante du logement saisonnier,

CONSIDERANT qu'en conséquence, la collectivité a lancé un appel à manifestation d'intérêt en vue d'identifier un exploitant pour la saison hivernale 2022/2023,

CONSIDERANT qu'à la suite de ladite procédure, il est nécessaire de conclure un bail civil avec le candidat retenu,

DECIDE

Article 1 : de conclure un bail civil de sous location avec la Société DANTE, domiciliée 76 avenue de la Muzelle – 38860 LES DEUX ALPES, immatriculée au Registre du Commerce de Grenoble, sous le numéro 919 924 159, représentée par Monsieur Orante GENTILE.

Article 2 : de signer à cet effet, le bail civil ci-joint.

Article 3 : La présente décision sera inscrite au registre des actes administratifs.
Ampliation en sera adressée à Monsieur le préfet de l'Isère.

Les Deux Alpes, le 30 novembre 2022
Par délégation du conseil municipal,
Le maire, Christophe AUBERT



BAIL CIVIL DE SOUS LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNEES

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

(le Bailleur),

D'UNE PART,

ET

La société DANTE, société par actions simplifiée, domiciliée 76 avenue de la Muzelle aux 2 Alpes, inscrite au RCS de Grenoble sous le numéro 919924159, représentée par Monsieur Orante GENTILE, Président, dûment habilité à l'effet des présentes

(le Preneur),

D'AUTRE PART,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT,

Le Bailleur est lui-même locataire 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.

La commune a réalisé un appel à manifestation d'intérêt en vue d'identifier un exploitant pour la mise en location de l'immeuble Okaya à des fins de logement saisonnier pour la saison d'hiver 2022/2023.

A la suite de cette procédure, les Parties se sont rapprochées afin de conclure le présent bail civil de sous location, 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 SUIT

ARTICLE 1 : OBJET ET NATURE JURIDIQUE DU BAIL

Par les présentes, la Commune des 2 Alpes donne à bail à la SAS DANTE 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 20 chambres dotoirs aux niveaux moyen et haut, 1 appartement au niveau haut et différents locaux d'exploitation (salle de restaurant, salle d'animation cuisine, réserves, local à skis, bureau, accueil, bar, chaufferie).

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 5 décembre 2022 pour se terminer le 15 mai 2023.

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

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,
- 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 délictueux 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.

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

g/ 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 ;

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

i/ de commercialiser les chambres au tarif de 700€TTC /chambre maximum.

2 pers / chambre

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.

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.

ARTICLE 9 : LOYER ET CHARGES

9-1- LOYER

Le loyer mensuel est fixé à Deux mille euros (2000€) 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).

9-3 – Charges locatives

L'ensemble des compteurs d'eau, gaz, électricité, téléphone, ... sont repris 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.

Il est précisé que la cuve de fuel est pleine à l'entrée dans les lieux, et qu'elle devra être restituée pleine lors du départ des lieux par le Preneur.

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.

ARTICLE 12 : RESILIATION 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.

La résiliation de plein droit pourra être demandée par le Preneur si à la date du 31 décembre 2022, le preneur justifie auprès du bailleur de la commercialisation de moins de 15 chambres.

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 contraire 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 Les Deux Alpes, le 1er décembre 2022

En deux exemplaires originaux
LE BAILLEUR
Commune des 2 Alpes
Monsieur Christophe AUBERT

LE PRENEUR
SAS DANTE

Il en sera ainsi et notamment en cas de modification ou de transformation des lieux loués ou d'une destination contraire 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, quel que 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 Les Deux Alpes, le 1er décembre 2022

En deux exemplaires originaux
LE BAILLEUR
Commune des 2 Alpes
Monsieur Christophe AUBERT

LE PRENEUR
SAS DANTE