

0000065

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SAINT-LEGER-LES-MELEZES

Séance du 10 mars 2020

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 11
En Exercice : 10
Ayant pris part
à la délibération : 7

Date de la convocation
05.03.2020

Numéro de délibération : 18-2020

Le dix mars deux-mille-vingt à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MARTINEZ Gérald, Maire.

Présents : - M. MARTINEZ Gérald - M. ALLEMAND Philippe - M. BLONDEAU Emmanuel - Mme BOUNOUS Sophie - M. GARCIN Bernard - M. MICHEL Jean-François - Mme SALSANO Martine

Absents : - M. CHRISTINY Antoine - M. POURROY Pierre - M. VINCENT Théo

Le Conseil Municipal a désigné M. MICHEL Jean-François pour assurer les fonctions de secrétaire.

Objet : **Exploitation des télésièges de Libouze et du Cuchon en été et parties d'intersaisons - Demande d'extension saisonnière de la servitude créée par l'arrêté préfectoral n° 2008-164-1 du 12 juin 2008**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que :

- par arrêté préfectoral n° 2008-164-1 du 12 juin 2008, une servitude de domaine skiable a été créée sur le territoire de la commune de Saint Léger les Mélézes en application des articles L342-20 à 26 du Code du tourisme,
- cette servitude autorise l'exploitation des télésièges de Libouze et du Cuchon pendant la seule période hivernale, soit : chaque année du 1^o décembre au 15 avril et tant que l'enneigement le permet,
- les séjournants et visiteurs à la journée de la station, ainsi que les parapentistes du site qui figure au nombre des sites classés par la Fédération française de vol libre (FFVL), demandent de façon récurrente que la desserte de la crête du Cuchon soit également assurée par ces 2 remontées mécaniques en période estivale,,
- l'attractivité de la station ne pourrait que s'en trouver renforcée,
- la commune a demandé en conséquence à REPLIQUE d'examiner avec les services de l'Etat les conditions dans lesquelles le domaine skiable de la station pourrait être également exploité l'été,
- après l'examen successif de plusieurs configurations possibles, celle d'une simple extension de la période d'exploitation des 2 télésièges : en été et parties d'intersaisons qui l'encadrent, a in fine été retenue,

Monsieur le Maire informe le conseil que :

- cette exploitation des 2 télésièges pendant une seconde période annuelle comprise entre le 15 mai et le 31 octobre requiert une extension saisonnière de la servitude de domaine skiable créée par l'arrêté préfectoral n° 2008-164-1 du 12 juin 2008,

- il revient en conséquence à la commune de saisir Madame la Préfète des Hautes Alpes d'une demande d'extension saisonnière de la servitude créée par son arrêté du 12 juin 2008, et pour cela l'organisation de l'enquête parcellaire qui doit précéder sa décision,

Monsieur le Maire présente au conseil municipal le dossier établi par REPLIQUE à cet effet,

Après avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité,

ARTICLE 1 approuve l'ensemble du dossier présenté par son maire,

ARTICLE 2 décide de demander à Madame la Préfète des Hautes Alpes d'étendre la servitude créée par l'arrêté préfectoral n° 2008-164-1 du 12 juin 2008 à la période annuelle comprise entre le 15 mai et le 31 octobre,

ARTICLE 3 confie le soin à son maire de procéder à toutes les formalités nécessaires à la saisine de Madame la Préfète des Hautes-Alpes, ainsi qu'au bon déroulement de l'enquête parcellaire préalable.

Ainsi Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme

Le Maire,
Gérald MARTINEZ

Envoyé en préfecture le 13/03/2020

Reçu en préfecture le 13/03/2020

Affiché le 13/03/2020

ID : 005-210501490-20200310-D2020_18-DE

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le.....
et publication ou notification du.....

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL 00000067
DE LA COMMUNE DE SAINT-LEGER-LES-MELEZES

Séance du 10 mars 2020

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 11
En Exercice : 10
Ayant pris part
à la délibération : 7

Date de la convocation
05.03.2020

Numéro de délibération : 19-2020

Le dix mars deux-mille-vingt à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur **MARTINEZ Gérald, Maire**.

Présents : - M. MARTINEZ Gérald - M. ALLEMAND Philippe - M. BLONDEAU Emmanuel - Mme BOUNOUS Sophie - M. GARCIN Bernard - M. MICHEL Jean-François - Mme SALSANO Martine

Absents : - M. CHRISTINY Antoine - M. POURROY Pierre - M. VINCENT Théo

Le Conseil Municipal a désigné M. MICHEL Jean-François pour assurer les fonctions de secrétaire.

Objet : Acte de résiliation amiable et anticipée du bail commercial en date du 7 novembre 2005

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que :

L'Association VVF Villages exploite le village de vacances de Saint Léger Les Mélezès depuis 1974 au travers de plusieurs contrats successifs, le dernier en cours étant un bail commercial prenant fin le 31 Octobre 2022.

La Commune de SAINT LEGER LES MELEZES ayant décidé de mettre en œuvre un programme de rénovation du village de vacances, il est apparu nécessaire de reconsidérer la relation contractuelle bailleur/preneur au regard de la durée des nouveaux financements contractés par la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES.

Monsieur le Maire propose de résilier de manière anticipée et amiable au 31 Décembre 2019 le bail commercial existant entre la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES et l'Association VVF Villages et de lui substituer un nouveau bail à conclure entre elles.

Où cet exposé, Le Conseil Municipal, à l'unanimité, DECIDE :

- de procéder à la résiliation amiable et anticipée du bail commercial signé le 7 Novembre 2005 à effet du 31 Décembre 2019, sans indemnité de part ni d'autre, tel qu'énoncé dans l'acte de résiliation.
- d'autoriser Monsieur le Maire à réaliser les démarches nécessaires et à signer tous les documents subséquents.

Ainsi Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme

Le Maire,
Gérald MARTINEZ



Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le.....
et publication ou notification du.....

00000069

**ACTE DE RESILIATION AMIABLE ET ANTICIPEE
DU BAIL COMMERCIAL EN DATE DU 7 NOVEMBRE 2005**

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Commune de SAINT LEGER LES MELEZES, représentée par son Maire, M. Gérald MARTINEZ, agissant en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du

Ci-après dénommée le BAILLEUR ou la COMMUNE

D'une part,

Et

VVF VILLAGES, Association loi 1901 déclarée le 26 décembre 1968 en Préfecture du Puy de Dôme, dont le siège social est situé 8 rue Claude Danziger à Clermont Ferrand (63000), SIREN n°775 634 132, représentée par Monsieur Stéphane LE BIHAN, agissant en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après dénommée le PRENEUR ou VVF Villages

D'autre part,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIT,

VVF Villages exploite le village de vacances de Saint Léger Les Mélèzes depuis 1974 au travers de plusieurs contrats successifs, le dernier en cours étant un bail commercial prenant fin le 31 Octobre 2022.

La Commune de SAINT LEGER LES MELEZES ayant décidé de mettre en œuvre un programme de rénovation du village de vacances, il est apparu nécessaire de reconsidérer la relation contractuelle bailleur/preneur au regard de la durée des nouveaux financements contractés par la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES.

Il a ainsi été convenu entre la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES de résilier de manière anticipée et amiable au 31 Décembre 2019 le bail commercial existant entre elles et de lui substituer un nouveau bail à conclure entre la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES et VVF Villages.

00000070

CECI EXPOSE, LES PARTIES SE SONT RENCONTREES ET ONT ARRETE CE QUI SUIT :

Les parties décident de procéder à la résiliation amiable et anticipée du bail commercial signé le 7 Novembre 2005 à effet du 31 Décembre 2019, sans indemnité de part ni d'autre.

Les parties se considèrent respectivement à jour des obligations résultant de ces conventions de gestion et se déchargent réciproquement de toute responsabilité à ce titre.

Fait en trois exemplaires

A

**Pour la Commune
Le Maire**

Mr Gérald MARTINEZ

**Pour VVF Villages
Le Directeur Général**



Mr Stéphane LE BIHAN

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE SAINT-LEGER-LES-MELEZES

0000071

Séance du 10 mars 2020

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 11
En Exercice : 10
Ayant pris part
à la délibération : 7

Date de la convocation
05.03.2020

Numéro de délibération : 20-2020

Le dix mars deux-mille-vingt à dix-neuf heures, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MARTINEZ Gérald, Maire.

Présents : - M. MARTINEZ Gérald - M. ALLEMAND Philippe - M. BLONDEAU Emmanuel - Mme BOUNOUS Sophie - M. GARCIN Bernard - M. MICHEL Jean-François - Mme SALSANO Martine

Absents : - M. CHRISTINY Antoine - M. POURROY Pierre - M. VINCENT Théo

Le Conseil Municipal a désigné M. MICHEL Jean-François pour assurer les fonctions de secrétaire.

Objet : Conclusion d'un bail civil

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que :

L'Association VVF Villages exploite le village de vacances de Saint Léger Les Mélézes depuis 1974 au travers de plusieurs contrats successifs, le dernier en cours étant un bail commercial prenant fin le 31 Octobre 2022.

La Commune de SAINT LEGER LES MELEZES ayant décidé de mettre en œuvre un programme de rénovation du village de vacances, il est apparu nécessaire de reconsidérer la relation contractuelle bailleur/preneur au regard de la durée des nouveaux financements contractés par la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES.

Il a ainsi été convenu entre la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES et VVF Villages de résilier de manière anticipée et amiable au 31 Décembre 2019 le bail commercial existant entre elles et de lui substituer un bail civil (délibération n°19-2020 du 10 mars 2020).

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de conclure ce bail civil dont il donne lecture et dont la nature juridique est celle d'un bail à loyer de droit commun conclu sur la base des articles 1713 et suivants du Code Civil pour une durée de dix (10) mois et onze (11) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} Janvier 2020 pour se terminer le 31 Octobre 2031, étant précisé que la première période de 10 mois court du 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 octobre 2020 et les périodes suivantes du 1^{er} novembre au 31 octobre de chaque année.

Le loyer annuel à la charge de VVF Villages sera composé des annuités correspondant au remboursement des emprunts contractés par la Commune pour le village de vacances, savoir :

- une annuité de 23 793,48 € HT correspondant au remboursement du solde d'un emprunt de 250 000 € contracté auprès du Crédit Agricole Alpes Provence, et dont le remboursement de la dernière annuité d'un montant de 23.793,48€HT interviendra au 1^{er} juillet 2022,
- Une annuité de 22 026,66 € HT correspondant au remboursement d'un emprunt de 500 000 € contracté en 2020 pour une durée de 25 ans auprès de la Caisse des Dépôts

et dont la première échéance trimestrielle est fixée à juin 2020 pour un montant de 5 506,67 €.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de monsieur le Maire, à l'unanimité, après en avoir délibéré :

- **se prononce favorablement sur la conclusion d'un bail civil avec l'Association VVF Villages tel qu'énoncé dans l'acte ;**
- **mandate Monsieur le Maire pour signer le bail correspondant et tous les documents nécessaires à la réalisation de ce contrat.**

Ainsi Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits
Pour copie certifiée conforme

**Le Maire,
Gérald MARTINEZ**

Envoyé en préfecture le 13/03/2020
Reçu en préfecture le 13/03/2020
Affiché le 13/03/2020 
ID : 005-210501490-20200310-D2020_20BIS-DE

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le.....
et publication ou notification du.....

0000073

BAIL CIVIL

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Commune de SAINT LEGER LES MELEZES, représentée par son Maire, M. Gérald MARTINEZ, agissant en vertu d'une délibération de son Conseil Municipal en date du

Ci-après désignée « la commune »,

D'une part,

Et

VVF Villages, Association loi 1901 déclarée le 26 décembre 1968 en Préfecture du Puy de Dôme, SIRET N° 775 634 00200 dont le siège social est sis au 8 rue Claude Danziger, représentée par Monsieur Stéphane LE BIHAN, en sa qualité de Directeur Général,

Ci-après désignée « VVF Villages »,

IL EST TOUT D'ABORD EXPOSE CE QUI SUIIT

VVF Villages exploite le village de vacances de Saint Léger Les Mélézes depuis 1974 au travers de plusieurs contrats successifs, le dernier en cours étant un bail commercial prenant fin le 31 Octobre 2022.

La Commune de SAINT LEGER LES MELEZES ayant décidé de mettre en œuvre un programme de rénovation du village de vacances, il est apparu nécessaire de reconsidérer la relation contractuelle bailleur/preneur au regard de la durée des nouveaux financements contractés par la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES.

Il a ainsi été convenu entre la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES et VVF Villages de résilier de manière anticipée et amiable au 31 Décembre 2019 le bail commercial existant entre elles et de lui substituer le présent bail.

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

Sh¹

ARTICLE 1 : OBJET ET NATURE JURIDIQUE DU BAIL

Par les présentes, la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES donne à bail à VVF Villages, qui l'accepte, l'ensemble des biens ci-après désignés constituant le village de vacances dénommé " La Pause" sis à La Reclusa 05260 SAINT LEGER LES MELEZES.

Le présent contrat revêt la nature juridique d'un bail à loyer de droit commun conclu sur la base des articles 1713 et suivants du Code Civil et les parties entendent ainsi s'y conformer strictement dans l'ensemble de leurs rapports conventionnels, les biens objet des présentes relevant du domaine privé de la commune qui sont gérés librement par elle en application de l'article L 2221-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Ainsi, dans un souci de parfaite clarté entre les parties et à l'égard des tiers et selon les principes généraux communément admis dans le cadre des règles patrimoniales régissant l'exploitation par VVF Villages des Villages de Vacances relevant de la pleine propriété de collectivités territoriales, le présent contrat de location ne constitue en aucune manière :

- ni une délégation de service public au sens des articles L 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- ni davantage un bail commercial au sens des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les biens objets de la présente convention sont constitués d'un ensemble immobilier sis sur la Commune de SAINT LEGER LES MELEZES, sur un terrain d'une superficie totale de 14 900 m², cadastré section ZD, parcelles n° 91,92,93a, 93b et 313 à usage de village de vacances.

Il comprend notamment les locaux et équipements suivants :

- ◆ 40 logements, dont :
 - 4 logements type 3 pièces 7 personnes de 35 m²,
 - 2 logements type 3 pièces 7 personnes de 32 m²,
 - 12 logements type 2 pièces 5 personnes de 28 m²,
 - 9 logements type 2 pièces 5 personnes de 25 m²,
 - 13 logements type 2 pièces 4 personnes de 25 m²
 - plus un logement de fonction
- ◆ un pavillon central comprenant : réception, bureaux, bar, salles d'animation
- ◆ des équipements sportifs comprenant une piscine couverte avec espace forme (sauna)

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.



0000075

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS LOUES

Les lieux loués devront servir exclusivement aux fins d'exploitation d'un village de vacances doté des services collectifs adéquats, destiné à l'accueil de tout public et notamment de familles en proposant des activités diverses : club enfants, animations, excursions, bureau de tourisme, produits régionaux, cette énumération étant non exhaustive.

Le village de vacances « La Pause » répond à la définition réglementaire, aux caractéristiques visées aux articles D 325-1 à D 325-3 du Code du Tourisme.

De manière plus spécifique et conformément à l'objet statutaire même de l'Association VVF Villages, le PRENEUR bénéficie dans le cadre de ses activités de l'agrément national de tourisme social et familial, délivré en date du 5 février 2008, selon les conditions d'obtention fixées par les articles L 412-1 et R 412-1 à R 412-7 du Code du Tourisme et de l'arrêté ministériel du 3 juillet 2003 et est inscrit au Registre des Opérateurs de Voyages et de séjours sous le numéro IMO63 110010.

Le PRENEUR détient la faculté d'adjoindre à l'activité principale sus-désignée des activités connexes ou complémentaires dès lors qu'elles contribuent au développement de son objet statutaire ou à l'économie locale.

Cette faculté ne nécessitera pas d'autorisation préalable du BAILLEUR mais fera néanmoins l'objet d'une obligation d'information indiquant les activités connexes ou complémentaires dont l'exercice est envisagé.

En outre et d'une manière exceptionnelle, le PRENEUR devra solliciter auprès du BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une activité ne comportant aucun lien direct avec le présent bail.

Cette demande devra être notifiée au BAILLEUR par écrit (lettre, mail...) et comporter, à peine de nullité, l'indication exacte de l'activité dont l'exercice serait envisagé.

Elle exigera alors une autorisation expresse et préalable du BAILLEUR lequel s'engage à donner une réponse écrite dans les 15 jours de la demande.

Dans tous les cas et en vertu de la règle édictée à l'article 1, les activités connexes ou complémentaires ainsi que celles ne comportant pas de lien direct avec le présent bail ne seront jamais susceptibles d'aboutir à la création d'un fonds de commerce dans les lieux loués.

Il est enfin posé en tant que condition substantielle, que toute modification de la destination des biens loués en vue d'une exploitation ou d'un usage contraire aux principes énoncés au présent article, devra faire l'objet, quel qu'en soit le motif, d'un accord exprès du BAILLEUR et devra impérativement être formalisée, après entente entre les parties, par voie d'avenant au présent contrat de bail.

0000076

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de dix (10) mois et onze (11) années entières et consécutives qui ont commencé à courir le 1^{er} Janvier 2020 pour se terminer le 31 Octobre 2031, étant précisé que la première période de 10 mois court du 1^{er} janvier 2020 jusqu'au 31 octobre 2020 et les périodes suivantes du 1^{er} novembre au 31 octobre de chaque année.

À la date d'expiration ci-dessus prévue, le bail se poursuivra par tacite reconduction, pour des périodes successives de TROIS (3) années, à défaut de volonté contraire manifestée par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception 1 an avant l'expiration du bail initial ou de la période triennale. A l'expiration du délai de préavis, et à défaut de reconduction tacite du bail, le PRENEUR sera déchu de tout titre d'occupation du bien loué et devra alors quitter les lieux, en les laissant libres de toute occupation. Un état des lieux de sortie sera établi de manière contradictoire entre les parties.

De convention expresse entre les parties, si à l'expiration du bail l'intention du BAILLEUR consistait à procéder à la mise en vente de l'ensemble immobilier, objet des présentes, à l'expiration du bail, celui-ci s'engage à associer le PRENEUR au processus d'aliénation du patrimoine, quelque soit le mode retenu.

En cas d'offres concurrentes pour l'acquisition des biens, le BAILLEUR accepte de laisser la préférence au PRENEUR à égalité de prix et de conditions, sauf en cas d'adjudication.

Le droit de préférence et ses modalités d'exercice seront alors notifiés par le BAILLEUR au PRENEUR qui disposera d'un délai de 2 mois pour se prononcer, le silence à l'expiration de ce délai étant considéré comme une renonciation.

Pour des raisons qui relèveraient d'un intérêt impérieux commun, les parties se réservent également la possibilité d'examiner l'opportunité d'un transfert de propriété au seul profit du PRENEUR avant même l'échéance du présent bail.

Dans tous les autres cas d'une cession susceptible d'intervenir avant l'expiration du présent bail, il sera alors fait application le cas échéant des dispositions prévues en matière de résiliation anticipée du fait du bailleur.

ARTICLE 5 – PREVENTION DES RISQUES – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Bailleur déclare remettre 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 seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques ou dans une zone de sismicité ;

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux et dispenser le bailleur de produire la fiche récapitulative du dossier amiante visé aux articles R. 1334-14 à 1334-29 du Code de la Santé Publique et le certificat de performance énergétique.



0000077

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 village de vacances 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, lors de son entrée en jouissance,

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 ;

- 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 ;

- de rembourser au BAILLEUR le montant de la Taxe Foncière afférente aux installations faisant l'objet du présent bail.

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.

Le PRENEUR s'engage d'une manière générale à gérer et exploiter le village de vacances selon les méthodes financières et comptables qu'il emploie dans les autres établissements qu'il exploite.



0000078

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, robinetteries, canalisations intérieures (à l'exclusion de celles incorporées dans les murs, plafonds ou planchers) et de leur remplacement si besoin en était, en faisant également procéder aussi souvent qu'il sera nécessaire aux peintures extérieures.

Ne constitue pas une réparation, la remise en état intégrale ou la réfection complète d'une installation ou d'un équipement de l'immeuble loué ; celle-ci reste à la charge du BAILLEUR, sauf si elle a été occasionnée par une faute ou une négligence du locataire ;

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 ;

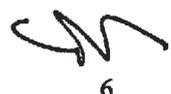
e/ de supporter la gêne que pourrait lui causer l'exécution des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, qui deviendraient nécessaires à l'immeuble quel qu'en soit l'inconvénient ou la durée, celle-ci excédât-elle vingt et un jours ; si ces réparations duraient plus de vingt et un jours, le prix du bail serait diminué à proportion du temps et de la partie dont le PRENEUR aura été privé.

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 ;



0000079

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. Il est toutefois expressément convenu qu'en cas de résiliation anticipée du bail non imputable au PRENEUR, le BAILLEUR s'engage à verser au PRENEUR lors de son départ le montant correspondant à la valeur nette comptable desdites immobilisations.

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

Le PRENEUR s'oblige à exécuter et prendre en charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

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 – PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

Le PRENEUR s'engage à comptabiliser annuellement dans ses comptes une provision pour grosses réparations (PGR) à hauteur d'un montant forfaitaire annuel de 13 673 €.

Le montant de cette provision sera indexé chaque année sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE ou tout autre indice venant s'y substituer, étant précisé que l'indice de base est le dernier indice publié à la date de signature du bail, soit l'indice du 3^{ème} trimestre 2019 (1746).

Les sommes annuelles qui n'auront pas été dépensées au titre d'une année considérée pour des grosses réparations se cumuleront aux dotations inscrites au titre des exercices ultérieurs.



00000080

ARTICLE 8 – INVESTISSEMENTS EXCEPTIONNELS

De principe, il est posé entre les parties que les programmes de travaux à caractère exceptionnel portant création de nouvelles surfaces de plancher et nécessitant l'obtention d'un permis de construire, ainsi que les opérations lourdes de conservation, relèveront normalement de la maîtrise d'ouvrage du BAILLEUR au regard des contraintes spécifiques pesant sur les collectivités publiques en la matière.

Les décisions s'y rapportant relevant de son autorité exclusive, le BAILLEUR en supportera seul les frais. Toutefois, une participation de VVF Villages pourra être requise, sans préjudice d'un possible réajustement du loyer en fonction combinée de la période d'amortissement des travaux tels que définis ci-dessus et de la durée résiduelle du bail.

ARTICLE 9 : MATERIELS ET MOBILIERS

Dans l'hypothèse d'une mise à disposition de matériels et mobiliers par le Bailleur, VVF Villages le maintiendra en bon état.

Pour autant que de besoin et en fonction de ses nécessités d'exploitant, VVF Villages renouvellera à ses frais et au bénéfice du BAILLEUR le mobilier et le matériel devenus inutilisables pour quelque cause que ce soit, en ce compris en cas d'usure normale ou de vétusté. Au départ des locaux, VVF Villages devra laisser au BAILLEUR, sans indemnité, l'ensemble des mobiliers et matériels acquis en remplacement ou renouvellement des mobiliers et matériels mis à disposition.

VVF Villages 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, VVF Villages reprendra le matériel et le mobilier lui appartenant.

ARTICLE 10 : LOYER ET CHARGES

10-1- Ce loyer annuel est composé du :

Le loyer annuel à la charge de VVF Villages sera composé des annuités correspondant au remboursement des emprunts contractés par la Commune pour le village de vacances, savoir :

- une annuité de 23 793,48 € HT correspondant au remboursement du solde d'un emprunt de 250 000 € contracté auprès du Crédit Agricole Alpes Provence, et dont le remboursement de la dernière annuité d'un montant de 23.793,48€HT interviendra au 1^{er} juillet 2022,
- Une annuité de 22 026,66 € HT correspondant au remboursement d'un emprunt de 500 000 € contracté en 2020 pour une durée de 25 ans auprès de la Caisse des Dépôts et dont la première échéance trimestrielle est fixée à juin 2020 pour un montant de 5 506,67 €.



00000081

10-2-TVA

Le loyer est soumis à la TVA en vigueur.

Le loyer est soumis à la Taxe à la Valeur Ajoutée selon les taux en vigueur et sera acquitté par le PRENEUR en fonction des régimes d'assujettissement, à savoir au jour de la signature des présentes,

- . 10 % au titre de l'hébergement (ART 279 CGI) soit 64% des surfaces bâties
- . 20 % au titre des espaces collectifs soit 36 % des surfaces bâties

La répartition de l'assiette de la TVA pourra être modifiée par avenant dans le cas d'éventuelles fluctuations des surfaces bâties.

10.3 – Charges locatives

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

10.4 – Modalités de règlement

Il est expressément convenu que les loyers annuels et accessoires seront payables en deux versements semestriels soit les 1^{er} Mars et 1^{er} Septembre de chaque année, par émission d'un titre de recette adressé à VVF Villages 45 jours avant l'échéance.

ARTICLE 11 – 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 acquittera exactement toutes les primes correspondantes à leurs échéances et en fournira les justificatifs au BAILLEUR sur simple demande.

00000082

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.

11.1: 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 12 – 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.

Il sera cependant fait dérogation à ce principe :

- d'une part en cas de cession du droit au bail si celle-ci était intimement liée à une opération de restructuration interne, soit, notamment, dans le cadre d'une fusion, d'une absorption, d'un apport partiel d'actif, de transmission universelle de patrimoine, et sous réserve d'une part que la structure bénéficiaire des présentes à l'issue de l'opération de restructuration conserve strictement la même activité que celle du PRENEUR, et qu'elle soit exclusivement exercée, d'autre part, dans le respect de la destination des lieux définie à l'article 3 du présent bail visant en particulier la détention de l'agrément de tourisme social et familial ;

- d'autre part en cas de sous-location partielle ou totale des locaux susceptible d'être consentie à des personnes morales membres du Groupe du PRENEUR et selon les mêmes réserves que celles formulées à l'alinéa précédent.

Dans les deux cas susvisés, l'autorisation préalable du BAILLEUR ne sera pas requise, le PRENEUR s'engageant toutefois à organiser une information complète et transparente de l'événement considéré dans un délai minimum de trois mois précédent sa survenance.

Ainsi qu'il est énoncé au dernier alinéa de l'article 1 du présent bail, ces dérogations ne sauraient en aucun cas aboutir à la création ou au transfert d'un fonds de commerce dans les lieux loués.



00000083

Enfin, si la cession du bail ou la sous-location était motivée par des circonstances économiques et des évolutions du marché qui conduiraient à une modification substantielle des conditions d'exploitation des lieux loués tendant notamment au déploiement d'activités commerciales, et nonobstant l'exigence du consentement exprès et préalable du BAILLEUR, celui-ci déclare toutefois dans l'intérêt des parties qu'il ne fera pas obstacle à une telle mutation.

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 13 – RUPTURE DU CONTRAT

D'un commun accord entre les parties, toute résiliation anticipée ne sera effective qu'au terme d'un préavis de 18 mois au minimum, signifié à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

En ce cas, les parties s'engagent réciproquement à honorer les obligations suivantes ;

13.1 Résiliation du fait du PRENEUR :

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR le montant cumulé hors taxes et hors charge des loyers restant à courir jusqu'au terme de la présente convention de bail et de ses éventuels avenants étant toutefois précisé que ce montant sera, le cas échéant, calculé prorata temporis dans l'hypothèse où un successeur reprendrait l'exploitation du village objet des présentes de sorte que le PRENEUR ne puisse être redevable d'aucune somme à compter de la prise effective des locaux par un tiers.

13.2 – Résiliation du fait du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à verser au PRENEUR un montant égal à 60 % du chiffre d'affaire annuel hors taxes calculé sur la moyenne hors taxes des trois derniers exercices clos,

Concernant les améliorations ou embellissements qui auraient pu être effectués par le PRENEUR il sera fait application des dispositions prévues à l'article 6-2 /k. Si toutefois la résiliation anticipée est motivée par une décision de cession partielle ou totale des lieux loués au profit du PRENEUR, aucune indemnité de résiliation ne lui sera due par le BAILLEUR.

Si le PRENEUR refuse d'évacuer les lieux, son expulsion sera requise sans délais, sur une simple ordonnance de référé rendue par le Tribunal compétent et exécutoire par provision, nonobstant appel.

En ce cas, le BAILLEUR ne peut être tenu au versement d'aucune indemnité, même par voie judiciaire.

00000084

Pour ce qui a trait au sort des salariés employés par le PRENEUR et affectés à l'exploitation du village de vacances, il convient d'établir une distinction selon les conditions de remploi du site consécutivement à la résiliation anticipée, à savoir :

- en cas de reprise par un tiers de l'activité déployée par le PRENEUR, le repreneur sera tenu de respecter les obligations prévues à l'article L 1224-1 du Code du Travail ;
- en cas de transfert d'exploitation au nom direct de la Collectivité, il sera fait application des dispositions de l'article L 1224-3 du même Code.

13.3 – 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 14 – 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, es 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 15 – 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 opposent 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.

00000085

ARTICLE 16 – 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 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile :

- pour le BAILLEUR en Mairie
- pour le PRENEUR en son siège social

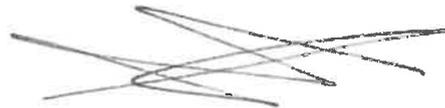
Fait à CLERMONT-FERRAND

Le....

En trois exemplaires originaux

**Pour la Commune
Le Maire**

**Pour VVF Villages
Le Directeur Général**



Mr Gérald MARTINEZ

Mr Stéphane LE BIHAN

0000086