



RESIDENCE

***Le Domaine du
Mont d'Arbois***

BAIL COMMERCIAL

Solution Investissement Conseil

www.solution-investissement-conseil.com



PROJET DE BAIL COMMERCIAL MEUBLE

RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE

LE DOMAINE DU MONT D'ARBOIS

A SAINT GERVAIS LES BAINS

ENTRE

1°

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

ET

2° La société **SOGERELY VEIGY**, filiale de la SOGERELY / GROUPE RESILOGIS, société à responsabilité limitée au capital de 20000€, sise au lieu dit ARRANGES 01380 Saint Cyr sur Menthon, immatriculée auprès du registre de commerce des sociétés de BOURG EN BRESSE sous le numéro siren 523 319 350, représentée par son gérant Jean-Manuel André

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

Préalablement au BAIL COMMERCIAL MEUBLE, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte à recevoir par Maître PEYSSON Jean-Marc, Notaire à Condrieu (69240), le BAILLEUR se porte acquéreur de La Société dénommée SNC BERANGERE 2007, Société en Nom Collectif au capital de 1 000 € dont le siège social est 1, rue de l'église à RAINANS (39 290), immatriculée au registre du commerce des sociétés de LONS LE SAUNIER sous le N°498 702 364,

d'un appartement dans le programme dénommé « LE DOMAINE DU MONT D'ARBOIS" sis sur la commune de SAINT GERVAIS LES BAINS (74170), dépendant d'un immeuble à destination de Résidence de Tourisme classée

*De son côté, le **PRENEUR** a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence de Tourisme en assurant un certain nombre de prestations hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin. Le **PRENEUR** indique qu'il a sollicité une affiliation de franchise avec l'enseigne BEST WESTERN. Cette demande a été validée par le Conseil d'Administration de Best Western lors de sa réunion du 1^{er} juillet 2010, un contrat entérinant cet accord devra être régularisé avant le 1^{er} juillet 2011.*

*A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence de Tourisme, préalablement garni de tout mobilier nécessaire à leur occupation puis les sous-louer aux futurs résidents.*

*Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du (des) lots et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR** telles que les prestations hôtelières ci-après décrites.*

CECI EXPOSE, il est passé au bail commercial, objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au **PRENEUR** qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies:

ARTICLE 1 - DESIGNATION

1° Biens immobiliers

Logement n°	Type	situé au	étage
Garage n°			
Parking extérieur n°			

Et avec ce ou ces lots, les parties communes tant générales que particulières.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et au règlement de copropriété, pièces dont le **PRENEUR** reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

2° Et le mobilier garnissant ledit local, propriété du **BAILLEUR**, et permettant au **PRENEUR** l'exploitation de la Résidence de Tourisme selon ce qui est ci-après stipulé, notamment sous le paragraphe « DESTINATION », et tel que ce mobilier est décrit dans un état, visé et approuvé par les parties et qui demeure annexé aux présentes.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF ANS minimum**, qui commencera à courir un mois après la date de livraison de la résidence par le promoteur au preneur,

Il ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'expiration de son terme.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins 6 MOIS avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période de 9 ans, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement. La partie qui, au terme du bail, voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois avant l'échéance du bail.

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

ARTICLE 3 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET

Il est d'abord rappelé que :

- le Bailleur a acquis les biens immobiliers présentement loués en leur état futur d'achèvement, le Vendeur ayant pris l'engagement de les achever pour le **2^{ème} trimestre 2013** (au sens de l'art. R 261-1 du CCH). Ce délai pourra être prolongé de la durée des interruptions de travaux pour cas de force majeure ou plus généralement cause légitime de suspension du délai de livraison : intempéries, grèves, faillites ou déconfitures, injonctions de l'administration ou autre.

- le Bailleur a acquis le mobilier auprès de la filiale du Preneur SARL SOGERELY EQUIPEMENT CONCEPT qui s'est engagé à meubler les biens immobiliers dans le mois suivant cet achèvement.

Le Bailleur ne remettra les clefs des lieux loués au Preneur qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte de vente ci-dessus et s'ils ne sont pas impropres à leur usage de location ou si les réserves stipulées dans le procès verbal de livraison ne portent pas atteintes à la solidité de l'ouvrage, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, l'ameublement de ces Biens étant sous la responsabilité du Preneur selon descriptif joint en annexe.

Le présent bail prend donc effet à la livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et parties communes. La date de prise d'effet du bail interviendra en tout état de cause au plus tard dans les trente jours suivant la Déclaration d'Achèvement des Travaux.

ARTICLE 4 – DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le **PRENEUR**, dans les locaux dont ceux, objet des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme.

Le **PRENEUR** est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe « SOUS-LOCATION » ci-après.

En outre, le **PRENEUR** s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à offrir aux futurs résidents les services et prestations hôtelières suivantes :

1° La réception de la clientèle,
2° Les moyens nécessaires à la fourniture, à l'ensemble des locataires :
- De petit-déjeuner,
- D'un service quotidien de nettoyage des locaux,
- De linge de maison.
Et en outre, toutes les prestations exigées par l'Arrêté du 14 Février 1986 modifié, et les instructions du 11 avril 1991 et 30 avril 2003.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions des instructions administratives des 11 Avril 1991 , N° 3-A-9-91 et 30 avril 2003 N°3-A-2- 03 de manière à ce que la présente location soit passible de la T.V.A, sans remettre en cause la destination d'unité d'hébergement, le tout étant déterminant du consentement du **BAILLEUR**.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer.

a) En ce qui concerne le mobilier

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'entretenir, de réparer ; le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il (s) soi (ent) habitable (s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de la Résidence de Tourisme.

Le **BAILLEUR** restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier, sans qu'il puisse demander au départ du **PRENEUR**, la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits biens.

Le **PRENEUR** prendra à sa charge l'entretien, la maintenance des matériels installés. Le **BAILLEUR** pourra être sollicité en cas d'usure normal du mobilier ou en cas d'obsolescence avérée pouvant avoir une incidence sur la classification de la résidence, et le maintien de l'enseigne dans sa catégorie.

c) En ce qui concerne les biens immobiliers

1/ Etat des lieux

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** contre les vices et défauts ou malfaçons de la chose, mais subroge le **PRENEUR** dans ses droits et actions contre le vendeur.

2/Entretien et réparations

Le **PRENEUR** supportera les réparations locatives visées au décret 87-712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, et en outre, les charges récupérables énoncées par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions.

Le **BAILLEUR** ne prendra en charge les gros travaux, qu'après le terme du contrat d'assurance Dommages-Ouvrages.

3/ Améliorations

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant, ou à venir, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire ; le **PRENEUR** en supportera la charge.

Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **PRENEUR**, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du **PRENEUR**, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du **BAILLEUR** de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le **PRENEUR**, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de bail ou au départ du **PRENEUR**.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fond à laquelle ils sont attachés : cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du **BAILLEUR** de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

4/ Enseigne

Le **PRENEUR** pourra installer à titre gratuit toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives et en payer les charges et taxes y afférentes.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **PRENEUR** et entretenue en parfait état, à ses frais.

5/ Contribution, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurance de toute nature contractées pour l'immeuble pour la responsabilité du **BAILLEUR**.

Bien entendu, le **PRENEUR** acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services d'hôtellerie et aux éléments spécifiques

de l'exploitation. Le **BAILLEUR** devra régler les gros travaux au sens de l'article 606 du Code civil et R 111-26 du Code de la construction et de l'habitation.

Il conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut de loueur en meublé, ainsi que la taxe foncière de même que les honoraires de syndic et assurance de l'immeuble en tant que propriétaire et pourra se faire rembourser par le **PRENEUR** la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères.

6/ Assemblées de copropriétaires :

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat irrévocable au preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en son lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Ce mandat est valable pendant toute la durée du bail. Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire. S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du bailleur par le présent bail, le bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

Il est précisé que toute dépense engagée à la charge du preneur et sans l'accord exprès du bailleur, restera à la charge exclusive du bailleur.

7/ Opérations de livraison de l'immeuble

Compte tenu du fait que la prise d'effet du présent bail correspond à la date de livraison, plus un mois, des locaux par le Maître d'Ouvrage, le bailleur donne expressément mandat de représentation au preneur afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clés. Néanmoins le bailleur ne pourra en aucun cas mettre en cause la responsabilité du preneur en vertu de ce mandat.

ARTICLE 6 – CESSION

Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce cas, le **BAILLEUR** devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le **PRENEUR** restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

ARTICLE 7 - SOUS-LOCATION

Comme il a été précisé ci-dessus, le **PRENEUR** est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location contrat d'hôtellerie conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage d'hôtel.

- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis-à-vis des clients à quelque titre que ce soit.
- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le **PRENEUR**, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs clients le respect de certaines règles pour le maintien du standing de l'hôtel (calme, propreté, sécurité...), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au **BAILLEUR**.

En outre, le **PRENEUR** est autorisé à procéder à toutes sous-locations de l'Hôtel, à un gestionnaire exerçant la même activité, et qui devra respecter strictement toutes les clauses du présent bail, et les textes relatifs aux Résidences de Tourisme.
Le **PRENEUR** sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article L 145-31 du Code de commerce.

ARTICLE 8 – ASSURANCE

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, y compris assurance perte d'exploitation.
Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués.
Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du **BAILLEUR**.

Le preneur s'engage à souscrire une assurance « garantie pour loyers impayés ».

LE **PRENEUR** se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Il ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **BAILLEUR** de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au **BAILLEUR** de ce chef.

Le **BAILLEUR** autorise irrévocablement le **PRENEUR** et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le maître d'ouvrage, de toute garantie de vente.

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **PRENEUR** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

ARTICLE 9 - VISITE DES LIEUX

LE **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le **BAILLEUR** le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

ARTICLE 10 - LOYER – PAIEMENT - REVISION DU LOYER – OCCUPATION DU PROPRIETAIRE

1/ Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire exclusivement de, savoir :

Pour le logement € Hors Taxe, TVA en sus au taux en vigueur (5,5%)

Pour le garage € Hors Taxe, TVA en sus au taux en vigueur (19,6%).

Sans semaine d'occupation (1)

Avec 3 semaines d'occupation (1)

Avec 5 semaines d'occupation (1)

(1) rayer les mentions inutiles

LE **BAILLEUR** et le **PRENEUR** entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 F et suivants du Code Général des Impôts.

LE **BAILLEUR**, conformément à l'article 293 B de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base (actuellement à 76.300 Euros).

2/ Paiement du loyer

Le loyer est payable au domicile du **BAILLEUR**, de la manière suivante :

Le **PRENEUR** s'engage à payer le loyer fixé de la manière sus-indiquée, au **BAILLEUR**, TRIMESTRIELLEMENT à terme échu.

Il est ici précisé que le premier paiement des loyers interviendra le 15 du mois qui suivra la prise d'effet du bail.

Le présent bail prend donc effet à la livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et parties communes.

Au démarrage de l'exploitation il sera appliquée une franchise de paiement de deux mois de loyer (un mois correspondant à l'ameublement de la résidence, parties privatives et parties communes, et un mois pour assurer la mise en route de la résidence).

Exemple : en cas de livraison de la résidence au 30/04/2013 : prise d'effet du bail au 01/05/2013, montage du mobilier jusqu'au 31/05/2013, franchise d'exploitation jusqu'au 30/06/2013. Premier loyer à compter du 01/07/2013 avec un règlement le 15/10/2013 correspondant au 3^{ème} trimestre 2013.

En cas de report de plus de trois mois de la date de la mise à disposition de la résidence au preneur par le Promoteur, pour quelque raison que ce soit, la date de mise en exploitation de celle-ci devra alors obligatoirement être reportée au début de la saison touristique suivante, à savoir :

Saison d'été : du 15 juin au 15 septembre
Saison d'hiver : du 15 décembre au 15 avril

La date de prise d'effet du bail correspondra en tout état de cause avec la date de mise en exploitation arrêtée entre le promoteur et le preneur. Dans ce cas, la franchise de paiement représentera trois mois de loyer.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du **PRENEUR** (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens).

3/ Révision du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) avec un plafond ne pouvant pas dépasser 2% par an.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de la révision, pour le deuxième trimestre de l'année précédente.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. L'indice de référence est celui du dernier indice publié lors de livraison du bien au Bailleur.

4/Paiement du loyer en nature (séjours du propriétaire)

La partie du loyer payable en nature donne le droit au Bailleur de séjourner dans la résidence, si possible dans son logement, durant la ou les périodes d'ouverture annuelles de la résidence, pour des séjours de 3 ou 5 semaines, à savoir :

- Base 3 semaines : 1 en décembre – 1 vacances d'hiver – 1 été
- Base 5 semaines : 1 en décembre – 2 vacances d'hiver – 2 été

Pendant la période d'occupation, le bailleur sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

LE BAILLEUR pourra utiliser les services proposés par le preneur en réglant le prix selon le tarif en vigueur. Ces services payants sont notamment : petits déjeuners, ménages journaliers, mise à disposition de linge, téléphone...

La valeur des séjours du BAILLEUR fera l'objet d'une facturation TTC et sera débitée, directement sur son compte dans les livres du preneur. Le paiement s'effectuera donc par compensation avec la valeur des loyers dûs au bailleur.

Rappel de l'instruction fiscale du 29.12.2009 :

« le revenu déclaré par le bailleur doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire. »

5/ Modalités d'occupation temporaire du logement par le propriétaire

. LE BAILLEUR a la possibilité d'occuper son logement pour une durée de trois ou cinq semaines selon la formule choisie, à répartir sur la période annuelle. Pour les périodes du 15.06 au 15.09 et du 15.12 au 15.04 la durée maximale du séjour est de 2 semaines.

. LE BAILLEUR devra notifier chaque année par e-mail ou par télécopie au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation :

- avant le 02 janvier pour les séjours du 1^{er} juin au 30 septembre
- avant le 01 août pour les séjours du 1^{er} décembre au 30 avril

. les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le samedi à partir de 17 heures et se terminent le samedi suivant à 10 heures.

. En fonction du remplissage de la résidence et de réservation possible de son lot, le bailleur accepte de se voir attribuer par le preneur, pour son usage, un lot équivalent.

Pas d'annulation possible à moins de 45 jours, sinon une pénalité financière équivalente au forfait hôtelier sera appliquée au Bailleur.

Informations du Bailleur sur les risques naturels et technologiques

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro 2009-230 de Monsieur le Préfet de la Haute Savoie en date du 26/03/2009 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens vendus objets des présentes sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

L'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code, est demeuré annexé au présent bail.

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

