

**SUBROGATION DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL
DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNES

1 - Le NOUVEAU BAILLEUR ci-après désigné à l'article 1 du titre II
« Conditions Particulières »,
Ci-après dénommé « le NOUVEAU BAILLEUR » de première part,

ET

2 - La société SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT), société en nom collectif au capital de 1.520.000 euros, dont le siège social est situé à Gentilly (94250), 28, Rue d'Arcueil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 410 082 309,

représentée par son gérant en exercice, la société V.V.F PATRIMOINE, société par actions simplifiée au capital de 35.906.250 Euros, dont le siège social est situé au 28, Rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 340 425 388,

elle-même représentée par son Président, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

Ci-après dénommée « l'ANCIEN BAILLEUR » de seconde part

Représentée par Monsieur Olivier COLCOMBET, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

ET

3 - La société VVF VACANCES, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 7.620.000 Euros, dont le siège social est situé au 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117.

Ci-après dénommée « le PRENEUR » de troisième part

Représentée par Monsieur Olivier COLCOMBET, en sa qualité de Président du Directoire

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1 - En date du _____ 2007, le PRENEUR a signé avec l'ANCIEN BAILLEUR, un bail commercial (ci-après le «**Bail**») portant sur 117 logements meublés dans un ensemble immobilier dénommé à Orcières Merlette département des Hautes Alpes (05) dénommé "Résidence Le Roc Blanc" et exploité en Résidence para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Cette résidence sera placée sous le régime de la copropriété par les soins de l'ANCIEN BAILLEUR.

L'opération ponctuelle visée par la subrogation s'intègre dans une opération globale de subrogation pour l'ensemble de ces lots de la résidence vendus par l'ANCIEN BAILLEUR.

L' ANCIEN BAILLEUR s'engage à subroger dans ses droits tous les nouveaux acquéreurs à venir.

Une copie du Bail d'origine est annexée aux présentes en **Annexe 1**.

2 - Il sera procédé à des travaux de rénovation dans les conditions définies dans le descriptif des travaux annexé au présent avenant (**Annexe 3**).

L'ANCIEN BAILLEUR entend préciser que la livraison prévisionnelle des travaux portant sur les logements ci-dessus mentionnés est prévue pour la saison d'hiver 2007/2008.

Pour chacune des cellules louées dans le cadre de la présente subrogation au bail, le plan de la cellule est joint aux présentes.

3 - Par acte sous seing privé en date de ce jour (ci-après le «**Compromis de vente**»), l'ANCIEN BAILLEUR a souhaité vendre au NOUVEAU BAILLEUR le(s) lot(s) indiqué(s) à l'article 2 du Titre II «**Conditions Particulières**».

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIIT :

TITRE I – CONDITIONS GENERALES

Article 1 – TRANSFERT PARTIEL DU BAIL

Le PRENEUR prend acte de la cession du/des lot (s) ci-dessus mentionné(s), et accepte que le NOUVEAU BAILLEUR se substitue à l'ANCIEN BAILLEUR pour l'application du Bail concernant le(s) lots devenu(s) propriété du NOUVEAU BAILLEUR.

Ce transfert s'effectue à la date de l'acte authentique de vente précisée à l'article 4 du Titre II «**Conditions Particulières**».

Article 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DU NOUVEAU BAILLEUR

Le NOUVEAU BAILLEUR reconnaît avoir pris connaissance du Bail dont copie est annexée aux présentes. Il reprend tous les droits et obligations du Bail pour les lots dont il est propriétaire.

Article 3 – LOYER

La quote-part de loyer annuel affecté aux lots du NOUVEAU BAILLEUR est indiquée à l'article 3 du Titre II « Conditions Particulières ».

Etant rappelé que ces loyers sont assujettis à la TVA.

Le taux de T.V.A. actuellement en vigueur pour les logements :

- 5.50 %

Article 4 – TRAVAUX

L'ANCIEN BAILLEUR entend préciser que la livraison prévisionnelle des travaux portant sur les logements ci-dessus mentionnés est prévue pour la saison d'hiver 2007/2008.

De son côté le NOUVEAU BAILLEUR accepte la réalisation desdits travaux et mandate l'ANCIEN BAILLEUR pour poursuivre leur réalisation à bonne fin.

L'Annexe 3 décrit les travaux qui seront réalisés sur le(s) lot(s) appartenant au NOUVEAU BAILLEUR.

Article 5 - CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT

Il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, que le NOUVEAU BAILLEUR s'oblige à donner un mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le NOUVEAU BAILLEUR 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 ses lieu et place dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du copropriétaire à la dite assemblée.

Il est en outre convenu que le NOUVEAU BAILLEUR ne sera pas tenu de donner de mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées dont l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par les copropriétaires ou sur des augmentations des charges supportées par les copropriétaires.

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 lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

Article 6 – CONDITION SUSPENSIVE

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions de la présente subrogation au Bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le NOUVEAU BAILLEUR de l'acte authentique de vente relatif au(x) lot(s) dont il a souhaité acquérir la propriété.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.

Article 7 – MANDAT DE FACTURATION

Le NOUVEAU BAILLEUR et le PRENEUR souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 2**).

Article 8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux ou domiciles respectifs.

Article 9 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux compétents du lieu de l'immeuble.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Copie du Bail d'origine

Annexe 2 : Copie du mandat de facturation

Annexe 3 : Descriptif sommaire des travaux de rénovation de l'immeuble

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES
LOGEMENTS DE LA RESIDENCE « LE ROC BLANC »
à
ORCIERES MERLETTE (05170)

ENTRE :

La société **SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT)**, société en nom collectif au capital de 1.269.656 Euros, dont le siège est situé au 28, Rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 784 607 269.

représentée par son gérant en exercice, la société **V.V.F PATRIMOINE**, société par actions simplifiée au capital de 35.906.250 Euros, dont le siège social est situé au 28, Rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 340 425 388,

elle-même représentée par son Président, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

ci-après le "**Bailleur**",

D'UNE PART,

ET :

La société **VVF VACANCES**, société anonyme au capital social d'un montant de 7.620.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117, dont le siège social est situé à Gentilly (94250),

représentée par son Président du Directoire en exercice Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

ci-après le "**Preneur**",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

R.F

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :**EXPOSE**

1. Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Roc Blanc » sis à Orcières Merlette dans le département des Hautes Alpes (05) sur une parcelle de terrain cadastrée section AD n°5 pour une contenance de 13 a 06 ca (selon références cadastre 1997), (ci-après l'"Immeuble").
2. Le Preneur a pour activité principale l'exploitation commerciale de résidences et hôtels de tourisme.
3. Le Bailleur a souhaité faire exploiter l'Immeuble par le Preneur. A cet effet, les Parties ont signé le 15 avril 2002 un bail commercial pour une durée de douze années entières et consécutives à compter du 1^{er} novembre 2001 pour se terminer le 31 octobre 2013.
4. Le Bailleur a décidé de réaliser dans l'Immeuble des travaux de rénovation et de réhabilitation ainsi que des travaux de construction (ci-après dénommés les "Travaux") indispensables pour permettre une exploitation pérenne de l'Immeuble. Il est précisé que compte tenu de la nature de certains Travaux, les Travaux nécessitent l'obtention d'un permis de construire.
5. Le Bailleur projette de placer l'Immeuble sous le régime de la copropriété et de vendre lot par lot les logements auprès d'investisseurs (ci-après le "Projet").
6. Le Preneur, informé du Projet par le Bailleur, a fait part à ce dernier de la nécessité de bénéficier de baux fermes de longue durée pour que son implication soit rentable.
7. Les Parties ont pris entre elles différents engagements respectifs dans le cadre de la réalisation des Travaux et du Projet.
8. Les Parties ont souhaité résilier le bail du 15 avril 2002 et conclure ce jour un nouveau bail qui régira leurs relations dans le cadre de la réalisation des Travaux et du Projet. Ce Bail, au regard des projets de cession lot par lot des logements auprès d'investisseurs, devrait être divisé entre ces derniers tout en conservant une nature indivisible pour les besoins de l'exploitation.

Ceci exposé, il est passé le bail commercial faisant l'objet des présentes, conformément au décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 modifié et complété par des textes ultérieurs, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers et mobiliers ci-après désignés appartenant au Bailleur.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1. OBJET**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, les locaux qui sont situés dans l'Immeuble (ci-après les "Locaux") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX**2.1 Désignation des Locaux**

L'ensemble immobilier comprend :

1 bâtiment monobloc intégrant : restaurant, cuisine, réserves, accueil, bar, bibliothèque, clubs enfants, salle polyvalente, locaux techniques, et 119 logements.

Soit au total : 119 logements.

Les Parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente, forment un tout indivisible.

A cet égard, il est rappelé que :

La SNC est propriétaire de parcelles de terrain sis sur la commune de Orcières (05170) section AD n° 5 pour une surface totale de 13 a 06 ca (selon références cadastre 1997), pour l'avoir acquis suivant acte notarié signé le 24.02.1968 en l'étude de Me. BEAUME notaire à Saint Bonnet en Champsaur; ainsi que des constructions réalisées par elle, telles que définies ci-dessus

que le Preneur déclare parfaitement connaître et respecter dans le cadre de son exploitation.

Tels que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les parfaitement connaître.

Les plans des Locaux sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Les Locaux seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 2**) (ci-après les "**Liste du Mobilier**").

Les Locaux seront livrés au Preneur en l'état, le Preneur le reconnaissant pour déjà les occuper.

Il sera procédé à des travaux de rénovation dans les conditions plus amplement définies par le descriptif annexé au présent bail (**Annexe 3**) (ci-après le "**Descriptif des Travaux**") sous réserve des précisions visées à l'Article 2.2 ci-après.

Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

2.2 Travaux

Il est rappelé que la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT), propriétaire des Locaux, et le Preneur ont pris entre elles des engagements respectifs aux termes desquels la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT) s'est engagée à réaliser dans l'Immeuble, et en particulier dans les Locaux, des travaux. Les travaux qui doivent être réalisés dans les Locaux sont décrits dans le Descriptif des Travaux susvisé (ci-après les "Travaux").

Le Preneur, qui a participé à l'élaboration du Descriptif des Travaux, agréé la réalisation par la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT) des Travaux et s'engage à faire ses meilleurs efforts pour permettre la réalisation des Travaux selon le planning prévu.

Le Preneur s'engage à n'élever aucune objection, en particulier à l'encontre du Bailleur, au sujet de la réalisation de ces Travaux et notamment pour ce qui est de la gêne ou de l'impossibilité d'exploiter les Locaux qui pourraient être occasionnés.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet ce jour et se terminera le **30 octobre 2018**.

Le Preneur étant déjà dans les Locaux ainsi que dans ceux de l'Immeuble, il déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à n'élever aucune objection au sujet de leur état ou consistance. Il déclare par ailleurs que les Travaux à réaliser ne font à ce jour pas obstacle à une exploitation des Locaux telle qu'elle est stipulée à l'Article 4.1.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. En conséquence, le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de l'envoi par le Preneur d'un congé adressé par acte extrajudiciaire respectant les formes prévues par l'article L. 145-9 du Code du commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira à l'échéance de chaque période triennale du nouveau bail, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code du commerce à laquelle il a expressément renoncé en vertu des présentes.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail, de telle sorte que le Preneur se verra offrir un renouvellement au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter. Le Bailleur pourra cependant refuser le renouvellement en application de l'article L. 145-17 du Code de Commerce.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX

4.1 Affectation des Locaux

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,

- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 du Code de commerce mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contradictoires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété qui seront applicables aux Locaux.

4.2 Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence para-hôtelière auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, à savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir.

ARTICLE 5. LOYER**5.1 Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à **537.000 euros**.

5.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par semestre échu les 30 avril et 31 octobre de chaque année.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du semestre en cours.

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le bailleur (R.I.B).

5.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1^{er} Mai 2010 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction dans la limite des 2/3 de la variation de l'indice et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2% par an.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera celui du 4^o trimestre 2006, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 1^o mai 2010.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

5.4 TVA

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

5.5 Dispense de paiement du loyer

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'Immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance.

La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur.

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour.

Il est toutefois rappelé que la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT) s'est engagée à réaliser, en accord avec le Preneur, les Travaux mentionnés dans l'exposé préalable, ci avant.

Une fois les Travaux réalisés, le Preneur établira un état des lieux qui s'imposera au Bailleur.

6.2 Entretien - Réparations

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques.

Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.

- (b) Le Preneur devra faire exécuter à sa charge pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

R.F

- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
- relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
 - nécessités par la mise en conformité des Locaux avec les lois, règlements ou prescriptions administrative.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.
- (e) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.
- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).

- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.

6.3 Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

6.4 Conditions générales

- (a) Le Preneur ne devra apporter aucun trouble dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et jouir et exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement intérieur de l'Immeuble applicable à tous les copropriétaires.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.

6.5 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

6.6 Sous location

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur affectation.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

6.7 Cession du droit au bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à une société que la société VVF Vacances contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.

6.8 Remboursement des charges

L'ensemble des frais, charges, impôts, taxes (sauf taxe foncière) liés à l'Immeuble et aux Locaux, même dus par le Bailleur, ainsi que les charges de copropriété futures, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété qui pourra être nommé, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le Preneur règlera donc entre les mains du syndic l'ensemble des charges, y compris celle de la copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 210 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1

6.9 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins et ses pertes d'exploitation, à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle.

Le PRENEUR règlera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'Immeuble et souscrites par le SYNDIC pour le compte de la copropriété.

Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primés de ses assurances et justifiera de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR ainsi que leurs assureurs respectifs conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tous recours.

En conséquence toutes les polices d'assurances qui seront établies devront faire référence à cette renonciation à recours réciproques.

6.10 Réclamation de tiers

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

6.11 Congés et restitution des Locaux

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.

Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE PAR LE BAILLEUR

Il est convenu entre les Parties que, en cas de cession partielle ou totale par le BAILLEUR des lots de copropriété objets des présentes à un ou plusieurs acquéreurs, le bail sera obligatoirement transféré à chacun des acquéreurs, le PRENEUR acceptant de signer un avenant de subrogation avec chaque acquéreur, conforme au texte figurant en **Annexe 5**.

ARTICLE 8. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

R.F

ARTICLE 9. MANDAT**9.1 Pendant la période de rénovation de l'Immeuble**

Pendant la durée des Travaux, et ce jusqu'à leur achèvement, le Bailleur donne mandat au Preneur afin de lui permettre de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire, ou de modification d'une autorisation d'urbanisme obtenue, à l'effet de réaliser ou faire réaliser aux frais du Preneur les travaux d'adaptation des Locaux, d'importance mineure, permettant la meilleure exploitation du site, et le cas échéant, la mise en conformité avec toute prescription administrative.

9.2 Mandat donné par le Bailleur au Preneur pour la constatation de l'achèvement des Travaux

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur pour le représenter lors de la constatation de l'achèvement des Travaux.

Le Preneur constatera, le cas échéant, l'achèvement des Travaux au nom et pour le compte du Bailleur en fonction de la description des Travaux qui figure à l'Article 2 du présent bail indépendamment des dispositions du compromis de vente.

En vertu du présent mandat, le Preneur constatera au nom et pour le compte du Bailleur, l'achèvement des Travaux et signera au nom et pour le compte du Bailleur le procès verbal de constatation d'achèvement des Travaux qui comportera le cas échéant des réserves.

ARTICLE 10. PACTE DE PREFERENCE**10.1 Pacte de préférence – Cession des Locaux**

Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros dont le siège social se trouve à ce jour 157, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484.759.055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchus de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

10.2 Pacte de préférence locatif

Au terme du présent bail, ou de son renouvellement, le Bailleur s'engage fermement et irrévocablement, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer sous quelque forme que ce soit les Locaux, pour une durée de 30 ans à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des Locaux et lui ayant fait une offre à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros dont le siège social se trouve à ce jour 157, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484.759.055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchus de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.

ARTICLE 11. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 12. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les Locaux.

Fait à Gentilly

Le 13 septembre 2007

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur
Pour SNC FONCIERE IMMOBILIERE de TOURISME (SOFT)
Olivier Colombat

Le Preneur
Pour VVF VACANCES
Olivier Colombat

ARTICLE 11. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 12. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les Locaux.

Fait à Gentilly

Le __ septembre 2007

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur
Pour SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT)
Olivier Colcombet

Le Preneur
Pour VVF VACANCES
Olivier Colcombet

R.F

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des Locaux.

Annexe 2 : Liste du Mobilier

Annexe 3 : Descriptif des Travaux.

Annexe 4 : Copie du mandat de facturation.

Annexe 5 : Avenant de subrogation à régulariser avec chaque acquéreur

Annexes non numérotées :

Carnet sanitaire Amiante

Etat des risques naturels et technologiques

ORCIERES MERLETTE

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

◆ Logements

- Mise en peinture toute surface du logement
- Remplacement des sols «moquette / PVC»
- Remplacement des luminaires – conformité électrique
- Salle de bain « remplacement de l'acastillage »
- Mise en place de la télévision

◆ Kitchenette

- Remplacement des portes des meubles haut et bas (plan de travail, évier, robinetterie)
- Equipé : de four micro-ondes, frigo 30 litres, lave vaisselle 12 couverts, 2 plaques électriques.

◆ Mobilier

- Remplacement de la literie et matelas – cadre mural
- Rideaux et couvre lit
- Table, chaises, porte-manteaux
- Espace enfants à créer à l'extérieur (sols mous et jeux)

◆ Parties communes (y compris mobilier)

- Rafraîchissement des parties communes logements (peinture, revêtement de sols, luminaires, **conformité des locaux**)
- Club enfants rafraîchissement des espaces (peinture, luminaires, revêtement de sols)
- Rafraîchissement des espaces accueil, bar, salle (peinture, luminaires, revêtement de sols)
- Agrandissement de la salle de restaurant de 120 m² sur la terrasse actuelle)
- Ex self : démontage du matériel de cuisine et rafraîchissement de l'ensemble pour en faire un espace ados.

ORCIERES "Le Roc Blanc"

Listing mobilier logements

Type de Logements : C & C1 (témoin)
2P4p

| REF. | TYPE | LOCALISATION |
|----------------------------------|--|------------------------------------|
| LUMINAIRES | | |
| L1 | Applique avec allumage | Lits superposés |
| L2 | Applique | séjours/ chambres (vers palcardis) |
| L3 | Applique | Entrées / Bureau chambre 4 pers |
| L4 | Lustre repas | Repas |
| L6 | Lampe avec allumage SEBUMIO | séjour |
| MOBILIER | | |
| M1 | table repas - 1 tiroir | séjour |
| M2 | table repas - 1 tiroir | séjour |
| M3 | table repas - 1 tiroir | séjour |
| M4 | table Base CHEVET | séjour |
| M5 | Meuble LCD | Séjour |
| M7 | table /bureau | chambre |
| M9 | Cheleses bole | séjour |
| M11 | matelas lits superposés | chambre |
| M12 | matelas lits gigognes | séjour |
| M12A | matelas lit banquette 1pers | |
| M13 | Lit superposé + tiroirs | chambre |
| M14 | Lit canapé repliable | séjour |
| M15 | Lit gigogne 2 P | séjour |
| M15A | Lit banquette - 1Pers+ tiroir rgt | chambre |
| M16 | Miroir Bois | entrée |
| M20 | tableau séjour | |
| M21 | tableau chambre | |
| M23 | Support bois+3 patères doubles | entrée/ch. |
| M24 | Etagère WC | |
| APPAS TRAJAGE | | |
| M33 | Porte serviette simple | |
| M39 | patère simple | |
| M43 | poubelle à couvercle | SDB |
| M44 | distrib papier | |
| M45 | réserve papier | |
| M46 | Balais WC | |
| M51 | Porte savon Angle blanc | |
| M53 | barre de douche | |
| M56 | éballant cuvette | |
| M57 | étagère L 50 verre | WC et SDB |
| M58 | flexible douche | |
| M59 | douche | |
| | installation | |
| VAISSELLE /ELECTROMENAGER | | |
| M62 | Frigo/conservateur TOP PROLINE | |
| M63 | Plaque 4 Feux Elec Inox | |
| M65 | Plaque 2 feux Elec Inox | |
| M67 | Lave vaisselle 12 couv PROLINE | |
| M68 | M.O - grill PROLINE | |
| | aspirateur sans sac | |
| | CAFETIERE | |
| | Grille pain | |
| M69 | Hotte FAURE | |
| | POSE | |
| M71 | Kit vaisselle 2 | |
| | Kit vaisselle 456 | |
| | Kit vaisselle 8 | |
| | TV | |
| TEXTILE | | |
| TISS3 | Couvre-lits convertible M14 - molletonné | |
| TISS2 | Couvre-lits (gigogne) M15 | |
| TISS2 | Couvre-lits lit sup. M13 | |
| TISS2 | Couvre-lits- Banquette 1pers M15A | chambre 5p |
| TISS1 | Rideaux séjour pré-plissé | |
| TISS4 | Occultant séjour à plat | |
| | Voilage séjour | |
| | Rail rideau séjour | |
| TISS1 | Rideaux chambre pré-plissé | |
| TISS4 | Occultant chambre à plat | |
| | Voliges chambre | |
| | Rail rideau chambre | |
| TISS3 | Coussins lit-banquette 1 pers-M15A | chambre 5p |
| TISS2 | coussins lits convertibles M14 | |
| TISS3 | Coussins lit-gigogne 2 pers-M15 | séjour |
| | oreillers | |
| | tate d'oreillers | |
| | couvertures 180X220 | |
| | couvertures 240X260 | |
| | alèses 140X200 | |
| | alèses 80X200 | |

Lots : 003-004-009-010-103-104-109-110-203-204-209-210-303-304-309-310
403-404-409-410-503-504-509-510-603-604-609-610-703-709-710
803-804-809-810-903-904-909-910

| | |
|-----------|---------|
| Total HT | 6260,93 |
| TVA 19.6% | 1227,14 |
| Total TTC | 7488,07 |

JFP

R.F



J.E Toulemonde

S. Bontoux

Réf : 6531 - 149/06
Mise en copropriété
VVF « Le Roc Blanc »
ORCIERES MERLETTE

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Loi CARREZ n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et Décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997

Je soussigné, Stéphane BONTOUX, Géomètre-Expert associé, certifie avoir procédé, le 22/11/2006, au mesurage du lot, à usage d'habitation, désigné ci-après :

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Département : | Hautes Alpes - 05 - |
| Commune : | ORCIERES MERLETTE |
| Adresse : | VVF « Le Roc Blanc » |
| Parcelle cadastrée : | Section AD n° 5 |
| Copropriété: | Le Roc Blanc (en cours de création) |
| Lot N°: | 16 |
| Etage N° : | 2 |
| Appartement N° : | 204 |
| Demandeur : | VVF-Vacances |

et se décomposant en : - 1 dégagement
- 1 pièce principale avec coin cuisine
- 1 salle de bains comprenant une douche et un WC isolé
- 1 chambre

SURFACE : 29,94 m²

Surface non comptabilisée dans la surface CARREZ : 1 Terrasse.

Fait à Gap, le 7 décembre 2006.

S. BONTOUX

SCP TOULEMONDE-BONTOUX Géomètres-Experts Associés

"Le Marignan" - 1, rue Bayard - 05000 GAP - Tél : 04.92. 51.37.22 - Fax : 04.92.53.35.62



SFP

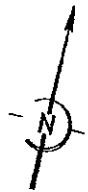
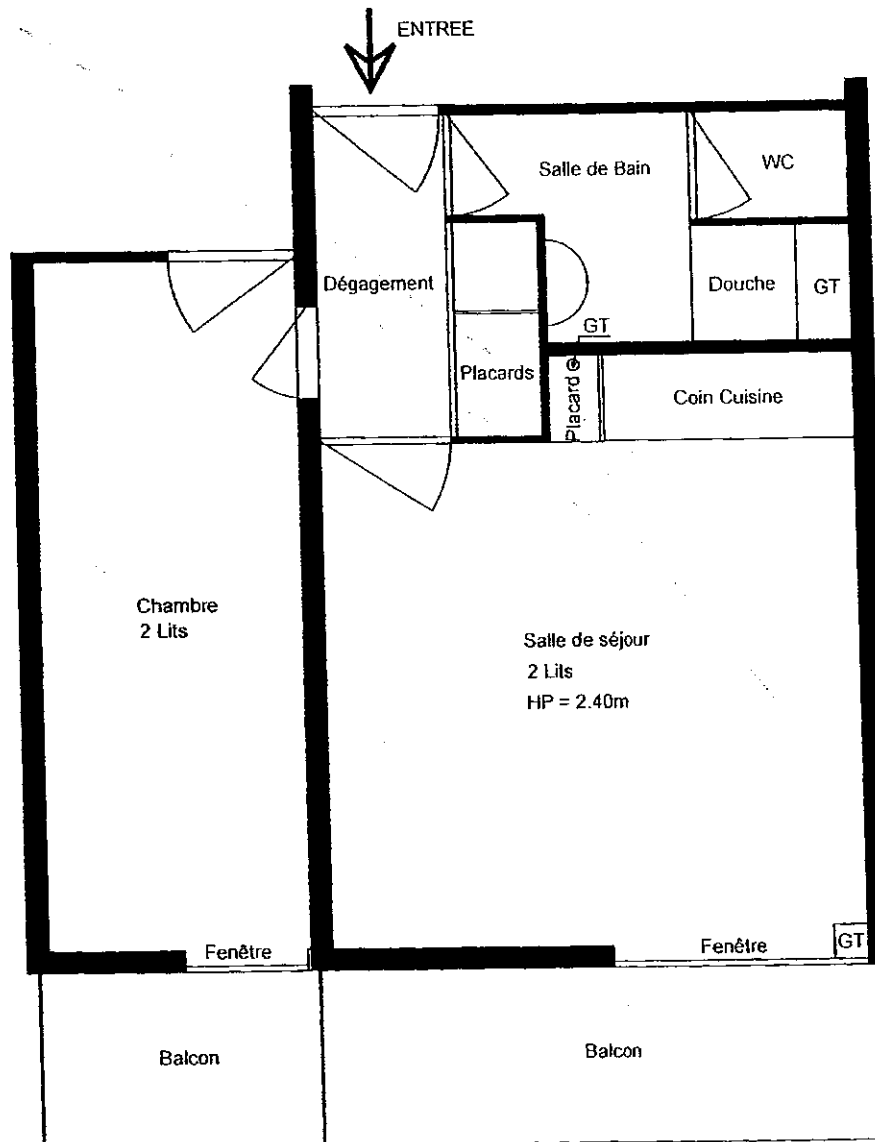
R.F

Département des HAUTES - ALPES
Commune d' ORCIERES

Station d' Orcières Merlette
VVF " Le Roc Blanc "
Section AD Parcelle n° 5

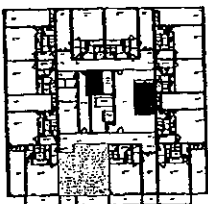
CREATION DE COPROPRIETE
PLAN D'INTERIEUR
Cellule Type : T2 - 4 Lits Sud

Appartement 204



Echelle: 1/50

[Handwritten signature]



Etage 2

| | |
|-------------|---------------|
| Orientation | Balcon |
| SUD | Grand + Petit |

GT : Gaine Technique - HP : Hauteur sous Plafond

S.C.P. TOULEMONDE BONTOUX Géomètres-Experts Associés
Imm. " Le Marignan " - 1, rue Bayard - 05 000 GAP
Tél : 04 92 51 37 22 - Fax : 04 92 53 35 62 - E-mail : toulemonde.bontoux@wanadoo.fr

Coodonnées géographiques :
N = 44° 41' 54" - E = 6° 19' 30"

Décembre 2006
Réf : 6531 - 419/06

S.B. S.L.

MANDAT DE FACTURATION

ENTRE :

Mlle Fatima RHANEM

ci-après le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société **VVF Vacances**, société anonyme au capital social d'un montant de 7.620.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117, dont le siège social est situé à Gentilly (94250),

représentée par Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de Président du Directoire,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

Les Parties ont signé ce jour un contrat de bail d'immeuble.

Ce bail comporte accord d'autofacturation des loyers par le Preneur, en conformité avec les dispositions de l'article 289 du Code général des impôts (ci-après le "CGI") et de l'article 242 *nonies* de l'annexe II au CGI.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MANDAT

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers qui seront versés par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET FIN DU MANDAT

Le présent mandat prend effet à compter de ce jour. Il prendra fin à la date convenue entre les Parties dans le Bail ou à toute autre date à laquelle le Bail prendra fin et les loyers cesseront d'être dus.

ARTICLE 3. OBLIGATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur conservera pendant toute la durée du présent mandat l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA, conformément aux dispositions de l'article 289-2 du Code général des impôts. Il ne pourra notamment pas arguer de la défaillance ou du retard du Preneur dans l'établissement des factures pour se soustraire à l'obligation de déclarer la taxe collectée au moment de l'intervention de son exigibilité. De même, il demeurera redevable de la TVA due lorsque celle-ci aura été facturée à tort, en application des dispositions de l'article 283-3 du CGI.

ARTICLE 4. ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à :

- (a) verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat;
- (b) réclamer immédiatement le double de la facture établie en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- (c) signaler au Preneur toute modification dans les mentions concernant l'identification de son entreprise.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le Preneur s'engage à envoyer sans délai au Bailleur au nom et pour le compte duquel elle émet les factures dans le cadre du présent mandat le double de ces factures.

Le Preneur s'engage à porter sur les factures émises au nom et pour le compte du Bailleur dans le cadre du présent mandat la mention « Facture émise par le Preneur au nom et pour le compte de [raison sociale, adresse, n° RCS et capital social du Bailleur] ».

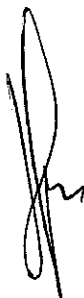
ARTICLE 6. CONTESTATION DES FACTURES EMISES DANS LE CADRE DU MANDAT

Le Bailleur pourra contester les informations contenues dans les factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat dans le délai [d'un mois] à compter de [la réception du double des factures en cause].

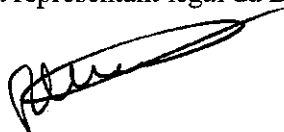
En cas de contestation, le Bailleur aura la charge d'émettre toute facture rectificative. Le Preneur ne pourra en aucun cas s'en charger, ni dans le cadre du présent mandat ni de tout autre mandat.

Fait à ANGER, le 17/07/08

[Signature du représentant légal du Preneur]



[Signature du représentant légal du Bailleur]



VVF LE ROC

05170 ORCIERES MERLETTE

**CARNET SANITAIRE
AMIANTE
N°04-019**



**BUREAU
VERITAS**

Objet du présent document :

- * Le présent document a pour objet la mise en œuvre du système de maîtrise et de surveillance des risques sanitaires liés à la présence d'amiante dans les bâtiments.
- * Le dossier technique « Amiante » est établi sur la base d'un repérage portant sur les matériaux et produits définis en annexe du décret 96-97 modifié et accessibles sans travaux destructifs.

Ce carnet sanitaire est établi selon les conclusions des rapports n°1219978 en date du 7 mai 2004 relatifs aux diagnostics techniques réalisés par : BUREAU VERITAS

Date de mise en exploitation :

| Nom du responsable d'affaire BUREAU VERITAS | Nom du responsable de site |
|--|-----------------------------------|
| Nom : Isabelle CHAUVIERE | Nom : |
| Signature : | Signature : |

Toute reproduction de ce document est interdite sans autorisation de BUREAU VERITAS

JFP

R.F



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 3 |
| CHAPITRE 1 LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES - CARTOGRAPHIE | 11 |
| DESCRIPTION DE LA DÉMARCHÉ | 11 |
| IDENTIFICATION DES PLANS ET SCHÉMAS | 12 |
| CHAPITRE 2 RECENSEMENT DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES | 13 |
| LOCALISATION DES ZONES NON VISITÉES | 13 |
| MATÉRIAUX ET PRODUITS IDENTIFIÉS CONTENANT DE L'AMIANTE | 13 |
| MATÉRIAUX ET PRODUITS REPÉRÉS LORS DE DIAGNOSTICS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE | 14 |
| RECENSEMENT DES MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS AVANT DÉMOLITION OU RÉHABILITATION | 15 |
| CHAPITRE 3 PLAN DE SURVEILLANCE | 16 |
| GÉNÉRALITÉS | 16 |
| PLAN DE SUIVI 1 : FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX-PLAFONDS | 19 |
| PLAN DE SUIVI 2 : AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS | 19 |
| CHAPITRE 4 MESURES PREVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES | 21 |
| MESURES PRÉVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES SUITE AUX RÉSULTATS DES GRILLES D'ÉVALUATIONS | 21 |
| MESURES PRÉVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES SUITE AUX RÉSULTATS DES MESURES D'EMPOUSSIEREMENT | 23 |
| MESURES PRÉVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES SUITE AUX RÉSULTATS DU CONTRÔLE VISUEL (AUTRES MATÉRIAUX) | 24 |
| CHAPITRE 5 TRAVAUX | 25 |
| GÉNÉRALITÉS | 25 |
| RÉCAPITULATIF DES RISQUES LIÉS AUX TRAVAUX SELON IMPORTANCE | 27 |
| HABILITATION DES ENTREPRISES DE RETRAIT ET CONFINEMENT DE L'AMIANTE | 31 |
| COMMUNICATION | 32 |
| PROTECTION DU PERSONNEL | 33 |
| CHAPITRE 6 GESTION DES DÉCHETS AMIANTES | 53 |
| CATÉGORIES DE DÉCHETS | 53 |
| RESPONSABILITÉ | 54 |
| CONDITIONNEMENT ET EMBALLAGE | 55 |
| ÉTIQUETAGE, TRANSPORT | 56 |
| DOCUMENTS RELATIFS À L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS CONTENANT DE L'AMIANTE | 57 |
| LISTE NATIONALE DES EXPLOITANTS DE CENTRES DE STOCKAGE DE CLASSE 1 ET CENTRES DE VITRIFICATION | 58 |
| PLAN DE SUIVI DE LA GESTION DES DÉCHETS AMIANTÉS | 59 |
| CHAPITRE 7 PROCEDURES DE VERIFICATION | 60 |
| CHAPITRE 8 SYSTEME DOCUMENTAIRE | 61 |
| CHAPITRE 9 FICHE RECAPITULATIVE | 62 |
| CHAPITRE 10 CARTOGRAPHIE | 69 |
| CHAPITRE 11 GLOSSAIRE | 70 |
| CHAPITRE 12 ARCHIVAGE FICHES DE SUIVI / RESULTATS D'ANALYSES | 71 |



**BUREAU
VERITAS**

CHAPITRE 1 LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES - CARTOGRAPHIE

Description de la démarche

A chaque point où un matériau et/ou produit susceptible de contenir de l'amiante aura été identifié, un prélèvement et une recherche d'amiante seront effectués.

La norme NFX 46-020 de novembre 2002 définit les modalités de repérage et de prélèvement des matériaux et produits amiantés.

Les échantillons doivent être analysés par un laboratoire accrédité avec des procédures de contrôle qualité.

Le rapport analytique devra contenir :

- la présence au non d'amiante pour chaque matériau et/ou produit
- si oui, le type d'amiante et s'il est lié à un autre matériau et/ou produit
- la méthode d'identification utilisée et sa précision

Une cartographie précise et détaillée de la totalité des locaux, avec indication des matériaux et produits contenant de l'amiante, sera établie.

Nota : il importe d'attirer l'attention sur le fait que les cartographies de localisation des matériaux et produits amiantés sont établies sur la base d'échantillons représentatifs de zones cohérentes du bâtiment.

De plus, certaines parties du bâtiment restent inaccessibles pour le diagnostiqueur qui ne pourra effectuer les prélèvements.

Le gestionnaire du site doit donc être informé des zones non visitées lors du diagnostic afin d'établir des notes d'information à l'égard du personnel et des entreprises extérieures.



Identification des plans et schémas

Les schémas et plans doivent (dans la mesure du possible) indiquer :

- Les différents types de matériaux et produits amiantés existants ;
- Leur localisation exacte au sein du bâtiment.

Si plusieurs plans sont nécessaires ils seront identifiés sous un n° d'inscription et de classement.

Ils doivent être accessibles à tout moment.

Leur mise à jour doit être faite en temps réel et au plus tard dans le mois qui suit la modification sur le site.

Un document doit répertorier ce ou ces schémas avec les dates d'établissement, de mise à jour et de vérification annuelle.

| Désignation des schémas ou plans | N° | Etablis le | Vérification annuelle | Annexes |
|----------------------------------|----|------------|-----------------------|---------|
| | | | | 10.3 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |



CHAPITRE 2 RECENSEMENT DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

Localisation des zones non visitées

| Localisation | Identification | Motif |
|--------------|----------------|-------|
| Sans objet | | |

Matériaux et produits identifiés contenant de l'amiante

| FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX-PLAFONDS | | | | | |
|---|-------------------------|---|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| N° fiche de suivi | Identification | Localisation | Résultat de la grille d'évaluation | Repère Cartographie | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| Sans objet. | | | | | |
| AUTRES MATERIAUX | | | | | |
| N° fiche de suivi | Identification | Localisation | Etat de conservation | Repère Cartographie | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| 3.2.1 | Panneaux amiante ciment | Salle de spectacle / réserves animation | Bon état | | Rapport 1219978 |



Matériaux et produits repérés lors de diagnostics ne contenant pas d'amiante

| FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX-PLAFONDS | | |
|--|--|--|
| Identification | Localisation | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| AUTRES MATERIAUX | | |
| Identification | Localisation | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| Isolant plafonds | Niveau Bar Ensemble des bureaux | Rapport 1219978 DA-698 |
| Faux plafond plâtre | Niveau Bar Cuisines | Rapport 1219978 DA-699 |
| Flocage | Niveau Bar Bar | Rapport 1219978 DA-700 |
| Traces de flocage | Niveau Réception Club enfants | Rapport 1219978 DA-701 |
| Flocage | Niveau Réception Salle de spectacle | Rapport 1219978 DA-702 |
| Enduit mural | Niveau bas | Rapport 1219978 DA-703 |

VVF 05170 ORCIERES

Référence : CS amiante - Révision 7
Date : 12/09/2007

JFP

R.F



Recensement des matériaux et produits amiantés avant démolition ou réhabilitation

Dans le cadre de démolition ou réhabilitation de l'immeuble, un diagnostic est nécessaire conformément aux exigences de la norme NF X 46-020, de l'annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002 et de l'article 10-4 du décret 96-97. Il porte sur les produits ou matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble. L'inspection des ouvrages doit être exhaustive.

Le repérage peut nécessiter des sondages destructifs ou des démontages particuliers. Lorsque, dans des cas très exceptionnels, qui doivent être justifiés, certaines parties de l'ouvrage ne sont pas accessibles avant que la démolition ne commence, des réserves seront émises et des investigations complémentaires seront préconisées.

| Identification | Localisation | Réf. Rapport / N° prélèvement |
|----------------|--------------|----------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SFP

R.F



Préfecture des Hautes Alpes

Commune de ORCIERES

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2006-289-4 du 16 octobre 2006

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

approuvé par arrêté date 16/10/2006
préfectoral n° 2006-289-2

aléa **Avalanche**
Glissement de terrain
Chutes de pierres
Crue torrentielle

Les documents de référence sont :

Le dossier du PPRN annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-289-2 du 16/10/2006 Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non X

date effet

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Reproduction de la carte des aléas et du zonage réglementaire du PPRN en date du 16/10/2006

4 planches A3 (y compris planches d'assemblage)

Date d'élaboration de la présente fiche **Octobre 2006**

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006-289-4 du 16 Octobre 2006. ms à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Section AD n° 5 VVF Le Roc Blanc
 Station de Maribou
 05 Arcades

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
 Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
 Séisme Cyclone Volcan
 Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit*

oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Planche CAL "Alba au 1/25'000"

Extrait du PPR sur la zone concernée.

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

VVF Patrimoine

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

SA VVF PATRIMOINE

4, rue Botzaris

75019 PARIS

Tel.: 01 45 01 30 00 / 07 07.

9. Date

à GAP

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

Aléas au 1/25 000

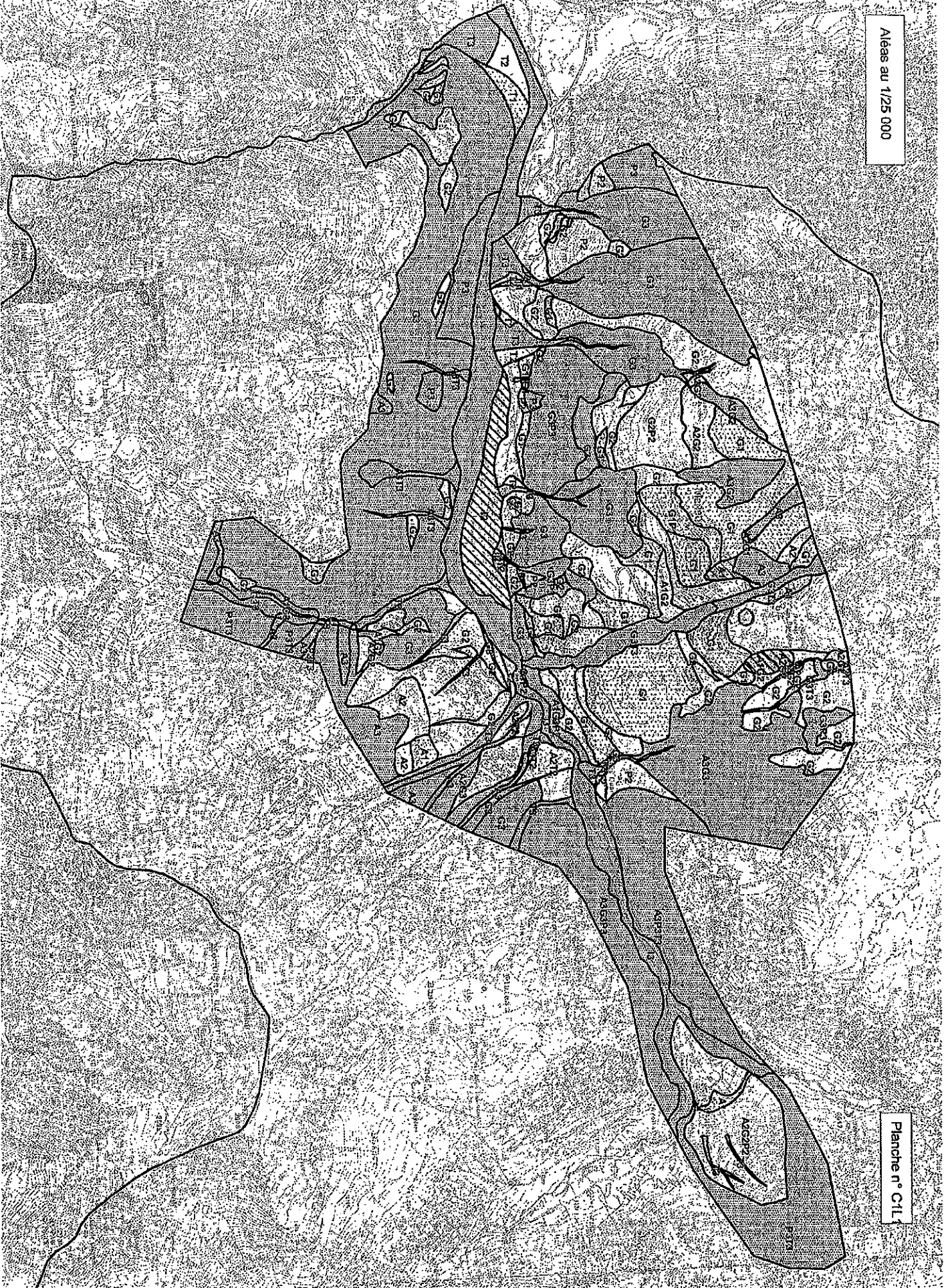


Planche n° C-11

JFR

RF



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
DES HAUTES-ALPES

COMMUNE
D'
ORCIÈRES

BORDEREAU D'ENVOI

Destinataire : Cabinet TOULEMONDE
04.92.53.35.62

Objet : PPR

Monsieur,

Suite à votre appel téléphonique de ce jour, je vous confirme que le VVF ne fait partie d'aucune zone du PPR.

Je vous joins le plan du PPR l'attestant.

Vous souhaitant bonne réception de ces informations,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Fait à ORCIÈRES,
Le 19 juillet 2007

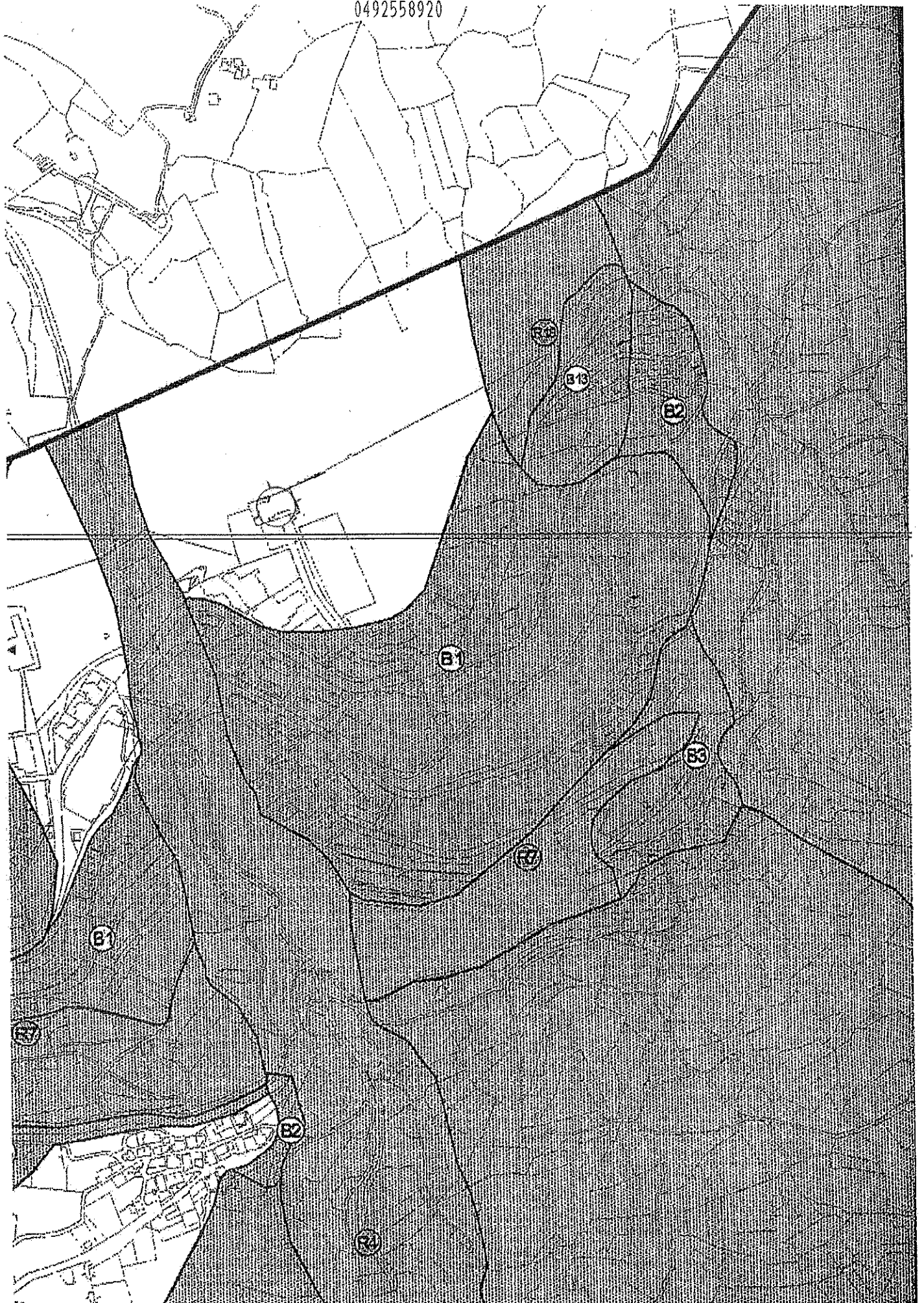


PJ : Plan



Mairie d'Orcières
05170 ORCIÈRES
Tél. 04 92 55 70 26 - Fax 04 92 55 89 20





**SUBROGATION DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL
DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNES

1 - Le NOUVEAU BAILLEUR ci-après désigné à l'article 1 du titre II
« Conditions Particulières »,
Ci-après dénommé « le NOUVEAU BAILLEUR » de première part,

ET

2 - La société SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT), société en nom collectif au capital de 1.520.000 euros, dont le siège social est situé à Gentilly (94250), 28, Rue d'Arcueil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 410 082 309,

représentée par son gérant en exercice, la société V.V.F PATRIMOINE, société par actions simplifiée au capital de 35.906.250 Euros, dont le siège social est situé au 28, Rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 340 425 388,

elle-même représentée par son Président, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

Ci-après dénommée « l'ANCIEN BAILLEUR » de seconde part

Représentée par Monsieur Olivier COLCOMBET, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration et Directeur Général.

ET

3 - La société VVF VACANCES, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 7.620.000 Euros, dont le siège social est situé au 28, rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117.

Ci-après dénommée « le PRENEUR » de troisième part

Représentée par Monsieur Olivier COLCOMBET, en sa qualité de Président du Directoire

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

1 - En date du _____ 2007, le PRENEUR a signé avec l'ANCIEN BAILLEUR, un bail commercial (ci-après le «**Bail**») portant sur 117 logements meublés dans un ensemble immobilier dénommé à Orcières Merlette département des Hautes Alpes (05) dénommé "Résidence Le Roc Blanc" et exploité en Résidence para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Cette résidence sera placée sous le régime de la copropriété par les soins de l'ANCIEN BAILLEUR.

L'opération ponctuelle visée par la subrogation s'intègre dans une opération globale de subrogation pour l'ensemble de ces lots de la résidence vendus par l'ANCIEN BAILLEUR.

L' ANCIEN BAILLEUR s'engage à subroger dans ses droits tous les nouveaux acquéreurs à venir.

Une copie du Bail d'origine est annexée aux présentes en **Annexe 1**.

2 - Il sera procédé à des travaux de rénovation dans les conditions définies dans le descriptif des travaux annexé au présent avenant (**Annexe 3**).

L'ANCIEN BAILLEUR entend préciser que la livraison prévisionnelle des travaux portant sur les logements ci-dessus mentionnés est prévue pour la saison d'hiver 2007/2008.

Pour chacune des cellules louées dans le cadre de la présente subrogation au bail, le plan de la cellule est joint aux présentes.

3 - Par acte sous seing privé en date de ce jour (ci-après le «**Compromis de vente**»), l'ANCIEN BAILLEUR a souhaité vendre au NOUVEAU BAILLEUR le(s) lot(s) indiqué(s) à l'article 2 du Titre II «**Conditions Particulières**».

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE CE QUI SUIIT :

TITRE I – CONDITIONS GENERALES

Article 1 – TRANSFERT PARTIEL DU BAIL

Le PRENEUR prend acte de la cession du/des lot (s) ci-dessus mentionné(s), et accepte que le NOUVEAU BAILLEUR se substitue à l'ANCIEN BAILLEUR pour l'application du Bail concernant le(s) lots devenu(s) propriété du NOUVEAU BAILLEUR.

Ce transfert s'effectue à la date de l'acte authentique de vente précisée à l'article 4 du Titre II «**Conditions Particulières**».

Article 2 – DROITS ET OBLIGATIONS DU NOUVEAU BAILLEUR

Le NOUVEAU BAILLEUR reconnaît avoir pris connaissance du Bail dont copie est annexée aux présentes. Il reprend tous les droits et obligations du Bail pour les lots dont il est propriétaire.

Article 3 – LOYER

La quote-part de loyer annuel affecté aux lots du NOUVEAU BAILLEUR est indiquée à l'article 3 du Titre II « Conditions Particulières ».

Etant rappelé que ces loyers sont assujettis à la TVA.

Le taux de T.V.A. actuellement en vigueur pour les logements :

- 5.50 %

Article 4 – TRAVAUX

L'ANCIEN BAILLEUR entend préciser que la livraison prévisionnelle des travaux portant sur les logements ci-dessus mentionnés est prévue pour la saison d'hiver 2007/2008.

De son côté le NOUVEAU BAILLEUR accepte la réalisation desdits travaux et mandate l'ANCIEN BAILLEUR pour poursuivre leur réalisation à bonne fin.

L'Annexe 3 décrit les travaux qui seront réalisés sur le(s) lot(s) appartenant au NOUVEAU BAILLEUR.

Article 5 - CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT

Il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, que le NOUVEAU BAILLEUR s'oblige à donner un mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le NOUVEAU BAILLEUR 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 ses lieu et place dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du copropriétaire à la dite assemblée.

Il est en outre convenu que le NOUVEAU BAILLEUR ne sera pas tenu de donner de mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées dont l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par les copropriétaires ou sur des augmentations des charges supportées par les copropriétaires.

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 lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

Article 6 – CONDITION SUSPENSIVE

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions de la présente subrogation au Bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le NOUVEAU BAILLEUR de l'acte authentique de vente relatif au(x) lot(s) dont il a souhaité acquérir la propriété.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.

Article 7 – MANDAT DE FACTURATION

Le NOUVEAU BAILLEUR et le PRENEUR souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (**Annexe 2**).

Article 8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux ou domiciles respectifs.

Article 9 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux compétents du lieu de l'immeuble.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

1 - NOUVEAU BAILLEUR

| | MONSIEUR | MADAME | SOCIETE <small>(Compléter ci-dessous l'état civil du représentant)</small> |
|--------------------|----------|--------|---|
| NOM | | | |
| Nom de jeune fille | | | |
| PRENOM | | | |
| ADRESSE | | | |
| Rue | | | |
| Commune | | | |
| Code Postal | | | |
| Adresse Mail | | | .fr |
| SOCIETE | | | |
| Raison sociale | | | |
| Forme | | | |
| Capital | | | |
| N°RCS | | | |
| Siège : Rue | | | |
| Commune | | | |
| Code Postal | | | |

2 - DESIGNATION DES BIENS

| N° du lot principal | Surface habitable | Surface annexe |
|---------------------|-------------------|----------------|
| 204 | 29,94 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

3 - MONTANT DU LOYER

| N° du lot principal | Loyer annuel HT (TVA à 5,5 %) |
|---------------------|-------------------------------|
| 204 | 5 167,87 € |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| Total | 5 167,87 € |

Echéances semestrielles à terme échu les 30 avril et 31 octobre

1^{ère} échéance :

4 - DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

La date d'acquisition par le nouveau bailleur et d'effet de la subrogation de bail est le
Date de fin de bail : 30 octobre 2018

5 - FRAIS DE GESTION

La somme de 210 € HT annuelle par logement représentative d'un forfait de charges et de frais de gestion sera supportée par le Nouveau Bailleur.

Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

Fait à **AMBERS** Le **17/07/08**

En trois exemplaires originaux

| | | |
|-------------------|---------------------|------------|
| L'ancien Bailleur | Le nouveau Bailleur | Le Preneur |
| | | |

JFF

R.F

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Copie du Bail d'origine

Annexe 2 : Copie du mandat de facturation

Annexe 3 : Descriptif sommaire des travaux de rénovation de l'immeuble

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES
LOGEMENTS DE LA RESIDENCE « LE ROC BLANC »
à
ORCIERES MERLETTE (05170)

ENTRE :

La société **SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT)**, société en nom collectif au capital de 1.269.656 Euros, dont le siège est situé au 28, Rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 784 607 269.

représentée par son gérant en exercice, la société **V.V.F PATRIMOINE**, société par actions simplifiée au capital de 35.906.250 Euros, dont le siège social est situé au 28, Rue d'Arcueil à Gentilly (94250), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 340 425 388,

elle-même représentée par son Président, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

ci-après le "**Bailleur**",

D'UNE PART,

ET :

La société **VVF VACANCES**, société anonyme au capital social d'un montant de 7.620.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117, dont le siège social est situé à Gentilly (94250),

représentée par son Président du Directoire en exercice Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

ci-après le "**Preneur**",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

R.F

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :**EXPOSE**

1. Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier dénommé « Résidence Le Roc Blanc » sis à Orcières Merlette dans le département des Hautes Alpes (05) sur une parcelle de terrain cadastrée section AD n°5 pour une contenance de 13 a 06 ca (selon références cadastre 1997), (ci-après l'"Immeuble").
2. Le Preneur a pour activité principale l'exploitation commerciale de résidences et hôtels de tourisme.
3. Le Bailleur a souhaité faire exploiter l'Immeuble par le Preneur. A cet effet, les Parties ont signé le 15 avril 2002 un bail commercial pour une durée de douze années entières et consécutives à compter du 1^{er} novembre 2001 pour se terminer le 31 octobre 2013.
4. Le Bailleur a décidé de réaliser dans l'Immeuble des travaux de rénovation et de réhabilitation ainsi que des travaux de construction (ci-après dénommés les "**Travaux**") indispensables pour permettre une exploitation pérenne de l'Immeuble. Il est précisé que compte tenu de la nature de certains Travaux, les Travaux nécessitent l'obtention d'un permis de construire.
5. Le Bailleur projette de placer l'Immeuble sous le régime de la copropriété et de vendre lot par lot les logements auprès d'investisseurs (ci-après le "**Projet**").
6. Le Preneur, informé du Projet par le Bailleur, a fait part à ce dernier de la nécessité de bénéficier de baux fermes de longue durée pour que son implication soit rentable.
7. Les Parties ont pris entre elles différents engagements respectifs dans le cadre de la réalisation des Travaux et du Projet.
8. Les Parties ont souhaité résilier le bail du 15 avril 2002 et conclure ce jour un nouveau bail qui régira leurs relations dans le cadre de la réalisation des Travaux et du Projet. Ce Bail, au regard des projets de cession lot par lot des logements auprès d'investisseurs, devrait être divisé entre ces derniers tout en conservant une nature indivisible pour les besoins de l'exploitation.

Ceci exposé, il est passé le bail commercial faisant l'objet des présentes, conformément au décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 modifié et complété par des textes ultérieurs, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers et mobiliers ci-après désignés appartenant au Bailleur.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :**ARTICLE 1. OBJET**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, les locaux qui sont situés dans l'Immeuble (ci-après les "Locaux") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX**2.1 Désignation des Locaux**

L'ensemble immobilier comprend :

1 bâtiment monobloc intégrant : restaurant, cuisine, réserves, accueil, bar, bibliothèque, clubs enfants, salle polyvalente, locaux techniques, et 119 logements.

Soit au total : 119 logements.

Les Parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente, forment un tout indivisible.

A cet égard, il est rappelé que :

La SNC est propriétaire de parcelles de terrain sis sur la commune de Orcières (05170) section AD n° 5 pour une surface totale de 13 a 06 ca (selon références cadastre 1997), pour l'avoir acquis suivant acte notarié signé le 24.02.1968 en l'étude de Me. BEAUME notaire à Saint Bonnet en Champsaur; ainsi que des constructions réalisées par elle, telles que définies ci-dessus

que le Preneur déclare parfaitement connaître et respecter dans le cadre de son exploitation.

Tels que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les parfaitement connaître.

Les plans des Locaux sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Les Locaux seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 2**) (ci-après les "**Liste du Mobilier**").

Les Locaux seront livrés au Preneur en l'état, le Preneur le reconnaissant pour déjà les occuper.

Il sera procédé à des travaux de rénovation dans les conditions plus amplement définies par le descriptif annexé au présent bail (**Annexe 3**) (ci-après le "**Descriptif des Travaux**") sous réserve des précisions visées à l'Article 2.2 ci-après.

Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

2.2 Travaux

Il est rappelé que la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT), propriétaire des Locaux, et le Preneur ont pris entre elles des engagements respectifs aux termes desquels la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT) s'est engagée à réaliser dans l'Immeuble, et en particulier dans les Locaux, des travaux. Les travaux qui doivent être réalisés dans les Locaux sont décrits dans le Descriptif des Travaux susvisé (ci-après les "Travaux").

Le Preneur, qui a participé à l'élaboration du Descriptif des Travaux, agréé la réalisation par la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT) des Travaux et s'engage à faire ses meilleurs efforts pour permettre la réalisation des Travaux selon le planning prévu.

Le Preneur s'engage à n'élever aucune objection, en particulier à l'encontre du Bailleur, au sujet de la réalisation de ces Travaux et notamment pour ce qui est de la gêne ou de l'impossibilité d'exploiter les Locaux qui pourraient être occasionnés.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet ce jour et se terminera le **30 octobre 2018**.

Le Preneur étant déjà dans les Locaux ainsi que dans ceux de l'Immeuble, il déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à n'élever aucune objection au sujet de leur état ou consistance. Il déclare par ailleurs que les Travaux à réaliser ne font à ce jour pas obstacle à une exploitation des Locaux telle qu'elle est stipulée à l'Article 4.1.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. En conséquence, le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de l'envoi par le Preneur d'un congé adressé par acte extrajudiciaire respectant les formes prévues par l'article L. 145-9 du Code du commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira à l'échéance de chaque période triennale du nouveau bail, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code du commerce à laquelle il a expressément renoncé en vertu des présentes.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail, de telle sorte que le Preneur se verra offrir un renouvellement au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter. Le Bailleur pourra cependant refuser le renouvellement en application de l'article L. 145-17 du Code de Commerce.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX

4.1 Affectation des Locaux

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,

- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 du Code de commerce mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contradictoires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété qui seront applicables aux Locaux.

4.2 Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence para-hôtelière auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, à savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir.

ARTICLE 5. LOYER**5.1 Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à **537.000 euros**.

5.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par semestre échu les 30 avril et 31 octobre de chaque année.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du semestre en cours.

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le bailleur (R.I.B).

5.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1^{er} Mai 2010 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction dans la limite des 2/3 de la variation de l'indice et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2% par an.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera celui du 4^o trimestre 2006, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 1^o mai 2010.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

5.4 TVA

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

5.5 Dispense de paiement du loyer

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'Immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance.

La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur.

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour.

Il est toutefois rappelé que la SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT) s'est engagée à réaliser, en accord avec le Preneur, les Travaux mentionnés dans l'exposé préalable, ci avant.

Une fois les Travaux réalisés, le Preneur établira un état des lieux qui s'imposera au Bailleur.

6.2 Entretien - Réparations

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques.

Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.

- (b) Le Preneur devra faire exécuter à sa charge pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.

- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
- relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
 - nécessités par la mise en conformité des Locaux avec les lois, règlements ou prescriptions administrative.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.
- (e) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.
- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).

- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.

6.3 Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

6.4 Conditions générales

- (a) Le Preneur ne devra apporter aucun trouble dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et jouir et exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement intérieur de l'Immeuble applicable à tous les copropriétaires.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.

6.5 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

6.6 Sous location

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur affectation.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

6.7 Cession du droit au bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à une société que la société VVF Vacances contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.

6.8 Remboursement des charges

L'ensemble des frais, charges, impôts, taxes (sauf taxe foncière) liés à l'Immeuble et aux Locaux, même dus par le Bailleur, ainsi que les charges de copropriété futures, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété qui pourra être nommé, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le Preneur règlera donc entre les mains du syndic l'ensemble des charges, y compris celle de la copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 210 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1

6.9 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins et ses pertes d'exploitation, à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle.

Le PRENEUR règlera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'Immeuble et souscrites par le SYNDIC pour le compte de la copropriété.

Le PRENEUR acquittera exactement et régulièrement les primés de ses assurances et justifiera de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Le BAILLEUR et le PRENEUR ainsi que leurs assureurs respectifs conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tous recours.

En conséquence toutes les polices d'assurances qui seront établies devront faire référence à cette renonciation à recours réciproques.

6.10 Réclamation de tiers

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

6.11 Congés et restitution des Locaux

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.

Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CESSION DES LOTS DE COPROPRIETE PAR LE BAILLEUR

Il est convenu entre les Parties que, en cas de cession partielle ou totale par le BAILLEUR des lots de copropriété objets des présentes à un ou plusieurs acquéreurs, le bail sera obligatoirement transféré à chacun des acquéreurs, le PRENEUR acceptant de signer un avenant de subrogation avec chaque acquéreur, conforme au texte figurant en **Annexe 5**.

ARTICLE 8. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

R.F

ARTICLE 9. MANDAT**9.1 Pendant la période de rénovation de l'Immeuble**

Pendant la durée des Travaux, et ce jusqu'à leur achèvement, le Bailleur donne mandat au Preneur afin de lui permettre de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire, ou de modification d'une autorisation d'urbanisme obtenue, à l'effet de réaliser ou faire réaliser aux frais du Preneur les travaux d'adaptation des Locaux, d'importance mineure, permettant la meilleure exploitation du site, et le cas échéant, la mise en conformité avec toute prescription administrative.

9.2 Mandat donné par le Bailleur au Preneur pour la constatation de l'achèvement des Travaux

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur pour le représenter lors de la constatation de l'achèvement des Travaux.

Le Preneur constatera, le cas échéant, l'achèvement des Travaux au nom et pour le compte du Bailleur en fonction de la description des Travaux qui figure à l'Article 2 du présent bail indépendamment des dispositions du compromis de vente.

En vertu du présent mandat, le Preneur constatera au nom et pour le compte du Bailleur, l'achèvement des Travaux et signera au nom et pour le compte du Bailleur le procès verbal de constatation d'achèvement des Travaux qui comportera le cas échéant des réserves.

ARTICLE 10. PACTE DE PREFERENCE**10.1 Pacte de préférence – Cession des Locaux**

Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros dont le siège social se trouve à ce jour 157, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484.759.055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchus de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

10.2 Pacte de préférence locatif

Au terme du présent bail, ou de son renouvellement, le Bailleur s'engage fermement et irrévocablement, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer sous quelque forme que ce soit les Locaux, pour une durée de 30 ans à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des Locaux et lui ayant fait une offre à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros dont le siège social se trouve à ce jour 157, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484.759.055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchus de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.

ARTICLE 11. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 12. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les Locaux.

Fait à Gentilly

Le 13 septembre 2007

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur
Pour SNC FONCIERE IMMOBILIERE de TOURISME (SOFT)
Olivier Colombat

Le Preneur
Pour VVF VACANCES
Olivier Colombat

ARTICLE 11. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 12. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les Locaux.

Fait à Gentilly

Le __ septembre 2007

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur
Pour SNC FONCIERE et IMMOBILIERE de TOURISME (SOFIT)
Olivier Colcombet

Le Preneur
Pour VVF VACANCES
Olivier Colcombet

R.F

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des Locaux.

Annexe 2 : Liste du Mobilier

Annexe 3 : Descriptif des Travaux.

Annexe 4 : Copie du mandat de facturation.

Annexe 5 : Avenant de subrogation à régulariser avec chaque acquéreur

Annexes non numérotées :

Carnet sanitaire Amiante

Etat des risques naturels et technologiques

ORCIERES MERLETTE

DESCRIPTIF DE L'OPERATION

◆ Logements

- Mise en peinture toute surface du logement
- Remplacement des sols «moquette / PVC»
- Remplacement des luminaires – conformité électrique
- Salle de bain « remplacement de l'acastillage »
- Mise en place de la télévision

◆ Kitchenette

- Remplacement des portes des meubles haut et bas (plan de travail, évier, robinetterie)
- Equipé : de four micro-ondes, frigo 30 litres, lave vaisselle 12 couverts, 2 plaques électriques.

◆ Mobilier

- Remplacement de la literie et matelas – cadre mural
- Rideaux et couvre lit
- Table, chaises, porte-manteaux
- Espace enfants à créer à l'extérieur (sols mous et jeux)

◆ Parties communes (y compris mobilier)

- Rafraîchissement des parties communes logements (peinture, revêtement de sols, luminaires, **conformité des locaux**)
- Club enfants rafraîchissement des espaces (peinture, luminaires, revêtement de sols)
- Rafraîchissement des espaces accueil, bar, salle (peinture, luminaires, revêtement de sols)
- Agrandissement de la salle de restaurant de 120 m² sur la terrasse actuelle)
- Ex self : démontage du matériel de cuisine et rafraîchissement de l'ensemble pour en faire un espace ados.

ORCIERES "Le Roc Blanc"

Listing mobilier logements

Type de Logements : C & C1
(témoin)
2P4p

| REF. | TYPE | LOCALISATION |
|----------------------------------|--|------------------------------------|
| LUMINAIRES | | |
| L1 | Applique avec allumage | Lits superposés |
| L2 | Applique | séjours/ chambres (vers palcardis) |
| L3 | Applique | Entrées / Bureau chambre 4 pers |
| L4 | Lustre repas | Repas |
| L6 | Lampe avec allumage SEBUMIO | séjour |
| MOBILIER | | |
| M1 | table repas - 1 tiroir | séjour |
| M2 | table repas - 1 tiroir | séjour |
| M3 | table repas - 1 tiroir | séjour |
| M4 | table Base CHEVET | séjour |
| M5 | Meuble LCD | Séjour |
| M7 | table /bureau | chambre |
| M9 | Cheleses bole | séjour |
| M11 | matelas lits superposés | chambre |
| M12 | matelas lits gigognes | séjour |
| M12A | matelas lit banquette 1pers | |
| M13 | Lit superposé + tiroirs | chambre |
| M14 | Lit canapé repliable | séjour |
| M15 | Lit gigogne 2 P | séjour |
| M15A | Lit banquette - 1Pers+ tiroir rgt | chambre |
| M16 | Miroir Bois | entrée |
| M20 | tableau séjour | |
| M21 | tableau chambre | |
| M23 | Support bois+3 patères doubles | entrée/ch. |
| M24 | Etagère WC | |
| APPAS TRAJAGE | | |
| M33 | Porte serviette simple | |
| M39 | patère simple | |
| M43 | poubelle à couvercle | SDB |
| M44 | distrib papier | |
| M45 | réserve papier | |
| M46 | Balais WC | |
| M51 | Porte savon Angle blanc | |
| M53 | barre de douche | |
| M56 | éballant cuvette | |
| M57 | étagère L 50 verre | WC et SDB |
| M58 | flexible douche | |
| M59 | douche | |
| | installation | |
| VAISSELLE /ELECTROMENAGER | | |
| M62 | Frigo/conservateur TOP PROLINE | |
| M63 | Plaque 4 Feux Elec Inox | |
| M65 | Plaque 2 feux Elec Inox | |
| M67 | Lave vaisselle 12 couv PROLINE | |
| M68 | M.O - grill PROLINE | |
| | aspirateur sans sac | |
| | CAFETIERE | |
| | Grille pain | |
| M69 | Hotte FAURE | |
| | POSE | |
| M71 | Kit vaisselle 2 | |
| | Kit vaisselle 456 | |
| | Kit vaisselle 8 | |
| | TV | |
| TEXTILE | | |
| TISS3 | Couvre-lits convertible M14 - molletonné | |
| TISS2 | Couvre-lits (gigogne) M15 | |
| TISS2 | Couvre-lits lit sup. M13 | |
| TISS2 | Couvre-lits- Banquette 1pers M15A | chambre 5p |
| TISS1 | Rideaux séjour pré-plissé | |
| TISS4 | Occultant séjour à plat | |
| | Voilage séjour | |
| | Rail rideau séjour | |
| TISS1 | Rideaux chambre pré-plissé | |
| TISS4 | Occultant chambre à plat | |
| | Voliges chambre | |
| | Rail rideau chambre | |
| TISS3 | Coussins lit-banquette 1 pers-M15A | chambre 5p |
| TISS2 | coussins lits convertibles M14 | |
| TISS3 | Coussins lit-gigogne 2 pers-M15 | séjour |
| | oreillers | |
| | tate d'oreillers | |
| | couvertures 180X220 | |
| | couvertures 240X260 | |
| | alèses 140X200 | |
| | alèses 80X200 | |

Lots : 003-004-009-010-103-104-109-110-203-204-209-210-303-304-309-310
403-404-409-410-503-504-509-510-603-604-609-610-703-709-710
803-804-809-810-903-904-909-910

| | |
|-----------|---------|
| Total HT | 6260,93 |
| TVA 19.6% | 1227,14 |
| Total TTC | 7488,07 |

JFP

R.F



J.E Toulemonde

S. Bontoux

Réf : 6531 - 149/06
Mise en copropriété
VVF « Le Roc Blanc »
ORCIERES MERLETTE

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Loi CARREZ n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et Décret d'application n° 97-532 du 23 mai 1997

Je soussigné, Stéphane BONTOUX, Géomètre-Expert associé, certifie avoir procédé, le 22/11/2006, au mesurage du lot, à usage d'habitation, désigné ci-après :

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Département : | Hautes Alpes - 05 - |
| Commune : | ORCIERES MERLETTE |
| Adresse : | VVF « Le Roc Blanc » |
| Parcelle cadastrée : | Section AD n° 5 |
| Copropriété: | Le Roc Blanc (en cours de création) |
| Lot N°: | 16 |
| Etage N° : | 2 |
| Appartement N° : | 204 |
| Demandeur : | VVF-Vacances |

et se décomposant en : - 1 dégagement
- 1 pièce principale avec coin cuisine
- 1 salle de bains comprenant une douche et un WC isolé
- 1 chambre

SURFACE : 29,94 m²

Surface non comptabilisée dans la surface CARREZ : 1 Terrasse.

Fait à Gap, le 7 décembre 2006.

S. BONTOUX

SCP TOULEMONDE-BONTOUX Géomètres-Experts Associés

"Le Marignan" - 1, rue Bayard - 05000 GAP - Tél : 04.92. 51.37.22 - Fax : 04.92.53.35.62



SFP

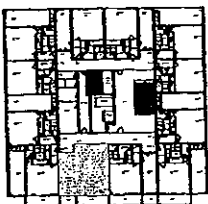
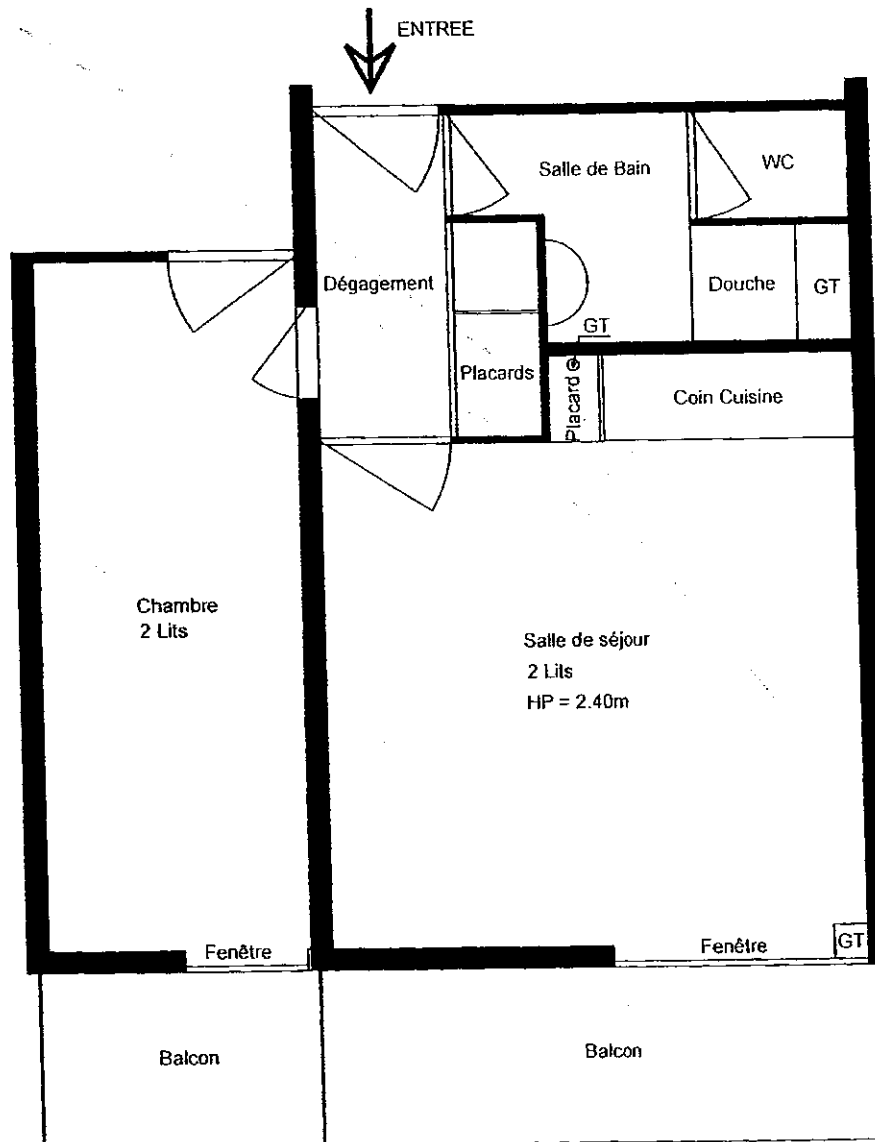
R.F

Département des HAUTES - ALPES
Commune d' ORCIERES

Station d' Orcières Merlette
VVF " Le Roc Blanc "
Section AD Parcelle n° 5

CREATION DE COPROPRIETE
PLAN D'INTERIEUR
Cellule Type : T2 - 4 Lits Sud

Appartement 204



Etage 2

| | |
|-------------|---------------|
| Orientation | Balcon |
| SUD | Grand + Petit |

GT : Gaine Technique - HP : Hauteur sous Plafond

Echelle: 1/50

[Signature]

S.C.P. TOULEMONDE BONTOUX Géomètres-Experts Associés
Imm. " Le Marignan " - 1, rue Bayard - 05 000 GAP
Tél : 04 92 51 37 22 - Fax : 04 92 53 35 62 - E-mail : toulemonde.bontoux@wanadoo.fr

Coodonnées géographiques :
N = 44° 41' 54" - E = 6° 19' 30"

Décembre 2006
Réf : 6531 - 419/06

S.B. S.L.

MANDAT DE FACTURATION

ENTRE :

Mlle Fatima RHANEM

ci-après le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société **VVF Vacances**, société anonyme au capital social d'un montant de 7.620.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117, dont le siège social est situé à Gentilly (94250),

représentée par Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de Président du Directoire,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

Les Parties ont signé ce jour un contrat de bail d'immeuble.

Ce bail comporte accord d'autofacturation des loyers par le Preneur, en conformité avec les dispositions de l'article 289 du Code général des impôts (ci-après le "CGI") et de l'article 242 *nonies* de l'annexe II au CGI.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MANDAT

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers qui seront versés par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET FIN DU MANDAT

Le présent mandat prend effet à compter de ce jour. Il prendra fin à la date convenue entre les Parties dans le Bail ou à toute autre date à laquelle le Bail prendra fin et les loyers cesseront d'être dus.

ARTICLE 3. OBLIGATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur conservera pendant toute la durée du présent mandat l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA, conformément aux dispositions de l'article 289-2 du Code général des impôts. Il ne pourra notamment pas arguer de la défaillance ou du retard du Preneur dans l'établissement des factures pour se soustraire à l'obligation de déclarer la taxe collectée au moment de l'intervention de son exigibilité. De même, il demeurera redevable de la TVA due lorsque celle-ci aura été facturée à tort, en application des dispositions de l'article 283-3 du CGI.

ARTICLE 4. ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à :

- (a) verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat;
- (b) réclamer immédiatement le double de la facture établie en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- (c) signaler au Preneur toute modification dans les mentions concernant l'identification de son entreprise.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le Preneur s'engage à envoyer sans délai au Bailleur au nom et pour le compte duquel elle émet les factures dans le cadre du présent mandat le double de ces factures.

Le Preneur s'engage à porter sur les factures émises au nom et pour le compte du Bailleur dans le cadre du présent mandat la mention « Facture émise par le Preneur au nom et pour le compte de [raison sociale, adresse, n° RCS et capital social du Bailleur] ».

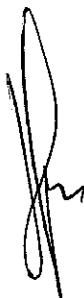
ARTICLE 6. CONTESTATION DES FACTURES EMISES DANS LE CADRE DU MANDAT

Le Bailleur pourra contester les informations contenues dans les factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat dans le délai [d'un mois] à compter de [la réception du double des factures en cause].

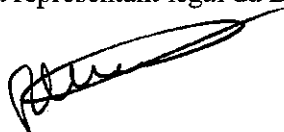
En cas de contestation, le Bailleur aura la charge d'émettre toute facture rectificative. Le Preneur ne pourra en aucun cas s'en charger, ni dans le cadre du présent mandat ni de tout autre mandat.

Fait à ANGER, le 17/07/08

[Signature du représentant légal du Preneur]



[Signature du représentant légal du Bailleur]



VVF LE ROC

05170 ORCIERES MERLETTE

**CARNET SANITAIRE
AMIANTE
N°04-019**



**BUREAU
VERITAS**

Objet du présent document :

- * Le présent document a pour objet la mise en œuvre du système de maîtrise et de surveillance des risques sanitaires liés à la présence d'amiante dans les bâtiments.
- * Le dossier technique « Amiante » est établi sur la base d'un repérage portant sur les matériaux et produits définis en annexe du décret 96-97 modifié et accessibles sans travaux destructifs.

Ce carnet sanitaire est établi selon les conclusions des rapports n°1219978 en date du 7 mai 2004 relatifs aux diagnostics techniques réalisés par : BUREAU VERITAS

Date de mise en exploitation :

| Nom du responsable d'affaire BUREAU VERITAS | Nom du responsable de site |
|--|----------------------------|
| Nom : Isabelle CHAUVIERE | Nom : |
| Signature : | Signature : |

Toute reproduction de ce document est interdite sans autorisation de BUREAU VERITAS

JFP

R.F



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| PREAMBULE | 3 |
| CHAPITRE 1 LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES - CARTOGRAPHIE | 11 |
| DESCRIPTION DE LA DÉMARCHÉ | 11 |
| IDENTIFICATION DES PLANS ET SCHÉMAS | 12 |
| CHAPITRE 2 RECENSEMENT DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES | 13 |
| LOCALISATION DES ZONES NON VISITÉES | 13 |
| MATÉRIAUX ET PRODUITS IDENTIFIÉS CONTENANT DE L'AMIANTE | 13 |
| MATÉRIAUX ET PRODUITS REPÉRÉS LORS DE DIAGNOSTICS NE CONTENANT PAS D'AMIANTE | 14 |
| RECENSEMENT DES MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS AVANT DÉMOLITION OU RÉHABILITATION | 15 |
| CHAPITRE 3 PLAN DE SURVEILLANCE | 16 |
| GÉNÉRALITÉS | 16 |
| PLAN DE SUIVI 1 : FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX-PLAFONDS | 19 |
| PLAN DE SUIVI 2 : AUTRES MATÉRIAUX ET PRODUITS AMIANTÉS | 19 |
| CHAPITRE 4 MESURES PREVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES | 21 |
| MESURES PRÉVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES SUITE AUX RÉSULTATS DES GRILLES D'ÉVALUATIONS | 21 |
| MESURES PRÉVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES SUITE AUX RÉSULTATS DES MESURES D'EMPOUSSIEREMENT | 23 |
| MESURES PRÉVENTIVES ET ACTIONS CORRECTIVES SUITE AUX RÉSULTATS DU CONTRÔLE VISUEL (AUTRES MATÉRIAUX) | 24 |
| CHAPITRE 5 TRAVAUX | 25 |
| GÉNÉRALITÉS | 25 |
| RÉCAPITULATIF DES RISQUES LIÉS AUX TRAVAUX SELON IMPORTANCE | 27 |
| HABILITATION DES ENTREPRISES DE RETRAIT ET CONFINEMENT DE L'AMIANTE | 31 |
| COMMUNICATION | 32 |
| PROTECTION DU PERSONNEL | 33 |
| CHAPITRE 6 GESTION DES DÉCHETS AMIANTES | 53 |
| CATÉGORIES DE DÉCHETS | 53 |
| RESPONSABILITÉ | 54 |
| CONDITIONNEMENT ET EMBALLAGE | 55 |
| ÉTIQUETAGE, TRANSPORT | 56 |
| DOCUMENTS RELATIFS À L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS CONTENANT DE L'AMIANTE | 57 |
| LISTE NATIONALE DES EXPLOITANTS DE CENTRES DE STOCKAGE DE CLASSE 1 ET CENTRES DE VITRIFICATION | 58 |
| PLAN DE SUIVI DE LA GESTION DES DÉCHETS AMIANTÉS | 59 |
| CHAPITRE 7 PROCEDURES DE VERIFICATION | 60 |
| CHAPITRE 8 SYSTEME DOCUMENTAIRE | 61 |
| CHAPITRE 9 FICHE RECAPITULATIVE | 62 |
| CHAPITRE 10 CARTOGRAPHIE | 69 |
| CHAPITRE 11 GLOSSAIRE | 70 |
| CHAPITRE 12 ARCHIVAGE FICHES DE SUIVI / RESULTATS D'ANALYSES | 71 |



CHAPITRE 1 LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES - CARTOGRAPHIE

Description de la démarche

A chaque point où un matériau et/ou produit susceptible de contenir de l'amiante aura été identifié, un prélèvement et une recherche d'amiante seront effectués.

La norme NFX 46-020 de novembre 2002 définit les modalités de repérage et de prélèvement des matériaux et produits amiantés.

Les échantillons doivent être analysés par un laboratoire accrédité avec des procédures de contrôle qualité.

Le rapport analytique devra contenir :

- la présence au non d'amiante pour chaque matériau et/ou produit
- si oui, le type d'amiante et s'il est lié à un autre matériau et/ou produit
- la méthode d'identification utilisée et sa précision

Une cartographie précise et détaillée de la totalité des locaux, avec indication des matériaux et produits contenant de l'amiante, sera établie.

Nota : il importe d'attirer l'attention sur le fait que les cartographies de localisation des matériaux et produits amiantés sont établies sur la base d'échantillons représentatifs de zones cohérentes du bâtiment.

De plus, certaines parties du bâtiment restent inaccessibles pour le diagnostiqueur qui ne pourra effectuer les prélèvements.

Le gestionnaire du site doit donc être informé des zones non visitées lors du diagnostic afin d'établir des notes d'information à l'égard du personnel et des entreprises extérieures.



Identification des plans et schémas

Les schémas et plans doivent (dans la mesure du possible) indiquer :

- Les différents types de matériaux et produits amiantés existants ;
- Leur localisation exacte au sein du bâtiment.

Si plusieurs plans sont nécessaires ils seront identifiés sous un n° d'inscription et de classement.

Ils doivent être accessibles à tout moment.

Leur mise à jour doit être faite en temps réel et au plus tard dans le mois qui suit la modification sur le site.

Un document doit répertorier ce ou ces schémas avec les dates d'établissement, de mise à jour et de vérification annuelle.

| Désignation des schémas ou plans | N° | Etablis le | Vérification annuelle | Annexes |
|----------------------------------|----|------------|-----------------------|---------|
| | | | | 10.3 |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |



CHAPITRE 2 RECENSEMENT DES MATERIAUX ET PRODUITS AMIANTES

Localisation des zones non visitées

| Localisation | Identification | Motif |
|--------------|----------------|-------|
| Sans objet | | |

Matériaux et produits identifiés contenant de l'amiante

| FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX-PLAFONDS | | | | | |
|---|-------------------------|---|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| N° fiche de suivi | Identification | Localisation | Résultat de la grille d'évaluation | Repère Cartographie | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| Sans objet. | | | | | |
| AUTRES MATERIAUX | | | | | |
| N° fiche de suivi | Identification | Localisation | Etat de conservation | Repère Cartographie | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| 3.2.1 | Panneaux amiante ciment | Salle de spectacle / réserves animation | Bon état | | Rapport 1219978 |

SFP

R.F



Matériaux et produits repérés lors de diagnostics ne contenant pas d'amiante

| FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX-PLAFONDS | | |
|--|--|--|
| Identification | Localisation | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| AUTRES MATERIAUX | | |
| Identification | Localisation | Réf. Rapport / n° prélèvement |
| Isolant plafonds | Niveau Bar Ensemble des bureaux | Rapport 1219978 DA-698 |
| Faux plafond plâtre | Niveau Bar Cuisines | Rapport 1219978 DA-699 |
| Flocage | Niveau Bar Bar | Rapport 1219978 DA-700 |
| Traces de flocage | Niveau Réception Club enfants | Rapport 1219978 DA-701 |
| Flocage | Niveau Réception Salle de spectacle | Rapport 1219978 DA-702 |
| Enduit mural | Niveau bas | Rapport 1219978 DA-703 |

VVF 05170 ORCIERES

Référence : CS amiante - Révision 7
Date : 12/09/2007

JFP

R.F



Recensement des matériaux et produits amiantés avant démolition ou réhabilitation

Dans le cadre de démolition ou réhabilitation de l'immeuble, un diagnostic est nécessaire conformément aux exigences de la norme NF X 46-020, de l'annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002 et de l'article 10-4 du décret 96-97. Il porte sur les produits ou matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble. L'inspection des ouvrages doit être exhaustive.

Le repérage peut nécessiter des sondages destructifs ou des démontages particuliers. Lorsque, dans des cas très exceptionnels, qui doivent être justifiés, certaines parties de l'ouvrage ne sont pas accessibles avant que la démolition ne commence, des réserves seront émises et des investigations complémentaires seront préconisées.

| Identification | Localisation | Réf. Rapport / N° prélèvement |
|----------------|--------------|----------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

SFP

R.F



Préfecture des Hautes Alpes

Commune de ORCIERES

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2006-289-4 du 16 octobre 2006

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui non

approuvé par arrêté date 16/10/2006
préfectoral n° 2006-289-2

aléa **Avalanche**
Glissement de terrain
Chutes de pierres
Crue torrentielle

Les documents de référence sont :

Le dossier du PPRN annexé à l'arrêté préfectoral n° 2006-289-2 du 16/10/2006 Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non X

date _____ effet _____

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III non

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Reproduction de la carte des aléas et du zonage réglementaire du PPRN en date du 16/10/2006

4 planches A3 (y compris planches d'assemblage)

Date d'élaboration de la présente fiche **Octobre 2006**

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006-289-4 du 16 Octobre 2006. ms à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Section AD n° 5 VVF Le Roc Blanc
 Station de Maribou
 05 Arcides

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
 Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
 Séisme Cyclone Volcan
 Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit*

oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Planche CAL "Alba au 1/25'000"

Extrait du PPR sur la zone concernée.

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

VVF Patrimoine

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

SA VVF PATRIMOINE

4, rue Botzaris

75019 PARIS

Tel.: 01 45 01 30 00 / 07 07.

9. Date

à GAP

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

Aléas au 1/25 000

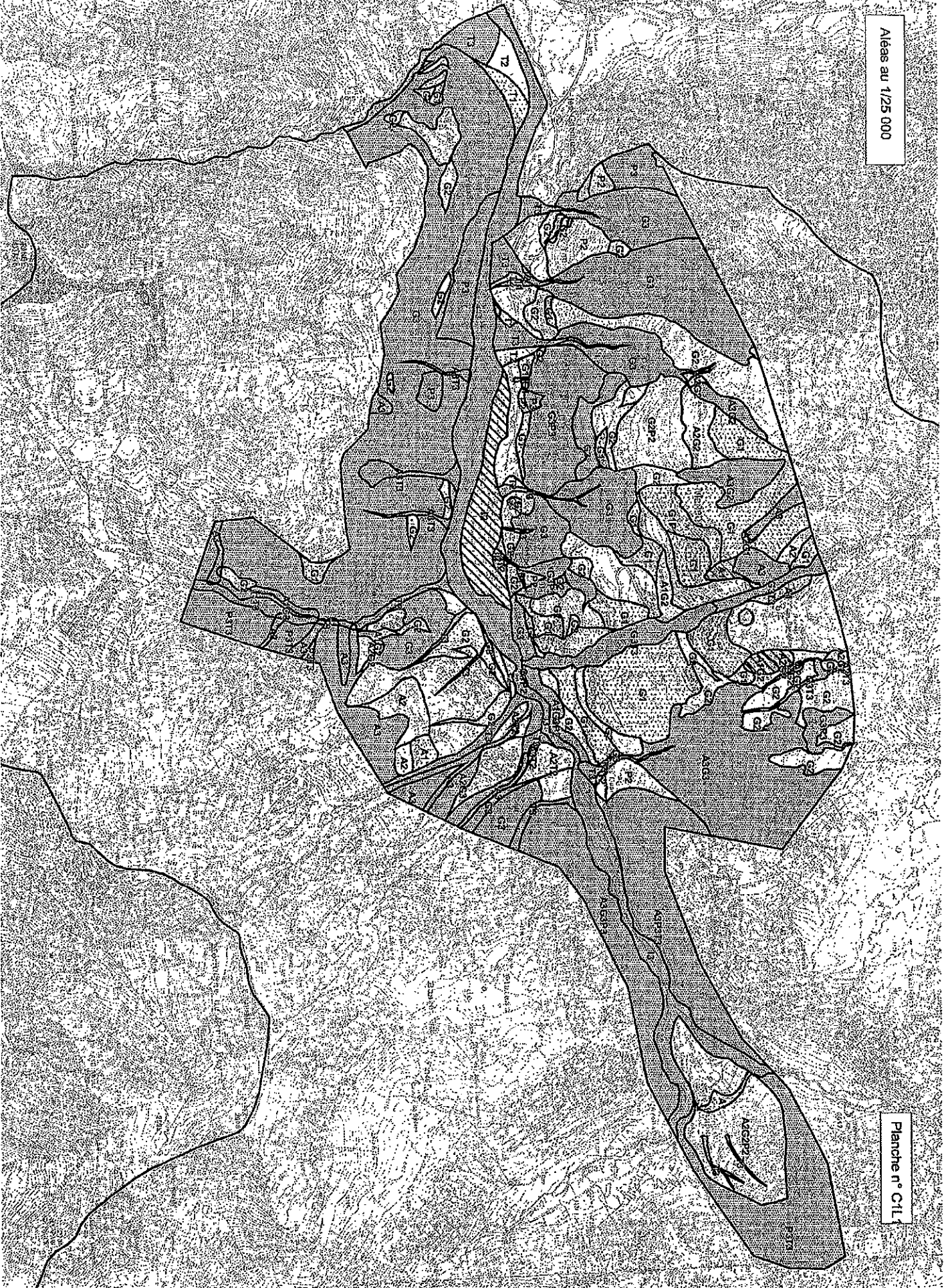


Planche n° C-11

JFR

RF



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
DES HAUTES-ALPES

COMMUNE
D'
ORCIÈRES

BORDEREAU D'ENVOI

Destinataire : Cabinet TOULEMONDE
04.92.53.35.62

Objet : PPR

Monsieur,

Suite à votre appel téléphonique de ce jour, je vous confirme que le VVF ne fait partie d'aucune zone du PPR.

Je vous joins le plan du PPR l'attestant.

Vous souhaitant bonne réception de ces informations,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Fait à ORCIÈRES,
Le 19 juillet 2007

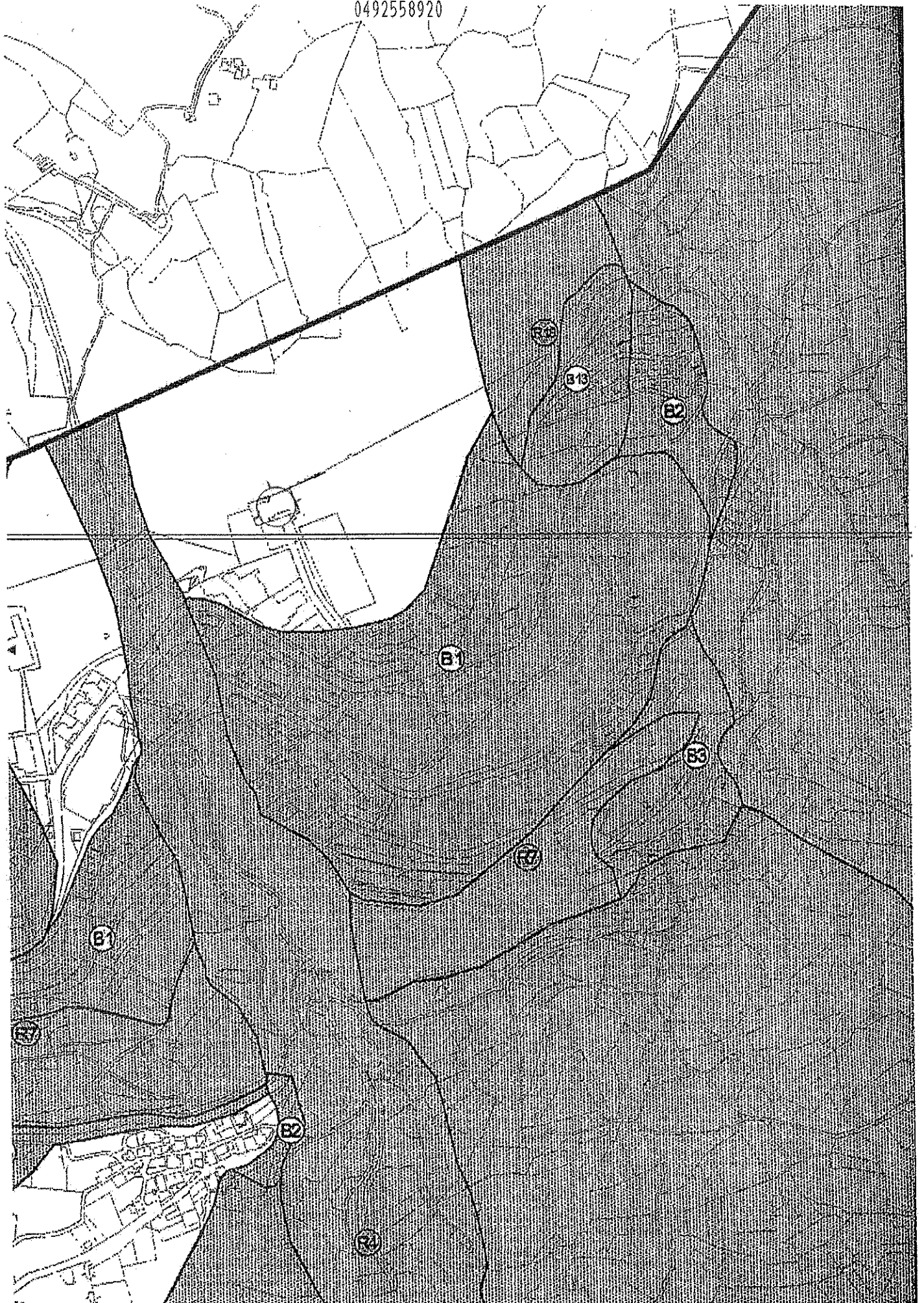


PJ : Plan



Mairie d'Orcières
05170 ORCIÈRES
Tél. 04 92 55 70 26 - Fax 04 92 55 89 20





JFP

R.F