



AVENANT N° 1 au BAIL COMMERCIAL NU

1ère TRANCHE

Résidence LE CHATEAU DES MAGNANS Lieu dit Les Magnans 04850 JAUSIERS

Réf Bâtiment	Réf Appartement	Réf Parking	N° Lots Copropriété
Type :	Nbre de couchages :		

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur (et,ou) Madame :

Demeurant à :

Rue ou lieu dit :

.....

ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

ET

Représentée par

ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

E X P O S E

Le Bail commercial nu signé entre les parties en date du _____ prévoit dans son article 9, la possibilité pour le BAILLEUR de bénéficier d'une réserve de jouissance.

En pareil cas, le document ci-joint sert d'avenant modificatif au bail sus dit avec lequel il forme un tout indissociable.

Définition du droit de réservation

Dans le cadre du bail commercial signé ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR, portant sur le bien immobilier ci-dessus désigné, les deux parties conviennent de l'application d'un droit de réservation de séjour sur le site, conforme à l'arrêté du 14 février 1986, au profit du BAILLEUR, aux conditions ci-après.

Ce droit de réservation portant sur la Résidence «LE CHATEAU DES MAGNANS », Lieu dit Les Magnans – 04850 JAUSIERS, constitue, au plan fiscal, un avantage en nature.

Montant et calcul du loyer

Le montant de cet avantage en nature sera calculé chaque année, sur la base du tarif public hors taxes du PRENEUR diminué de 50 % (cinquante pour cent).

Le montant ainsi défini sera déduit du loyer annuel en numéraire défini à l'article 9 du bail commercial.

La différence (loyer annuel en numéraire du bail moins avantage en nature) constituera le loyer en numéraire réellement dû par le PRENEUR au BAILLEUR.

Organisation du droit de réservation

Cet avantage en nature correspond à un droit d'utilisation du type de l'appartement acquis d'une durée totale de trois semaines d'occupation par an non cumulable d'une année sur l'autre.

Les trois semaines d'occupation s'organiseront, par convention pour la saison **2005/2006**, de la manière suivante :

Une semaine	Vacances scolaires Noël ou 1 ^{er} de l'An, ou à partir de la semaine qui suit les vacances scolaires de février jusqu'à la fermeture de la Résidence pour la saison hivernale
Une semaine	Janvier hors vacances scolaires
Une semaine	Tout l'été sauf première quinzaine du mois d'Août

Ces périodes s'intégreront dans un découpage annuel qui s'effectuera toujours du Samedi au Samedi.

Si le séjour effectué par le BAILLEUR excédait la durée de trois semaines du forfait, il sera appliqué le tarif public en vigueur.

L'avantage en nature est consenti par le PRENEUR au profit du BAILLEUR ou à ses descendants et ascendants directs.

Réservation des séjours

Le PRENEUR communiquera chaque année et au plus tard le 1^{er} janvier pour la saison d'été et le 1^{er} juillet pour la saison d'hiver, les conditions d'exercice de ces droits de réservation et le calendrier des différentes saisons au cours desquelles le BAILLEUR pourra utiliser son droit.

Les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le Samedi à partir de 16 H 00 et se terminent le Samedi suivant à 10 h 00.

Le BAILLEUR devra chaque année notifier par lettre avant le 15 Janvier pour la saison d'été et 15 juillet pour la saison d'hiver au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit de réservation.

Le PRENEUR confirmera les réservations au BAILLEUR au plus tard dans les 15 jours suivants les dates ci-dessus.

En cas de changement, par le BAILLEUR des dates prévues ou en cas de dépassement du délai de 15 jours ci-dessus, le PRENEUR ne sera tenu de satisfaire à ses obligations de réservation que dans la seule mesure de ses disponibilités.

Confirmation des séjours

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de son ou ses séjours.

La remise des clés se fera dans tous les cas sur la présentation du bon de confirmation.

Modalités d'occupation

Pendant la période d'ouverture, fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra bénéficier comme les locataires du PRENEUR de la totalité des prestations fournies à la clientèle.

En contrepartie, le preneur facturera au BAILLEUR les prestations telles que l'accueil, la mise à disposition du linge de lit, le ménage des locaux au départ (à l'exception des petits déjeuners, consommations spécifiques ou locations diverses), selon un montant forfaitaire, par séjour, défini ci-après pour la saison 2005/2006 :

- 53 Euros TTC (soit 350 F) pour un appartement 4 couchages
- 64 Euros TTC (soit 420 F) pour un appartement 6 couchages
- 73 Euros TTC (soit 480 F) pour un appartement 8 couchages
- 84 Euros TTC (soit 551 F) pour un appartement 10 couchages

Ce montant sera révisé annuellement.

Le règlement de ces prestations sera effectué à l'arrivée de chaque séjour.

Le BAILLEUR pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité par le PRENEUR ou pour s'adapter aux contraintes d'exploitation de la Résidence de Tourisme Classée Trois Etoiles.

Pour ce qui concerne les dépenses engagées par le PRENEUR pour le compte du BAILLEUR, hors du forfait ci-dessus (service de petits déjeuners, location de télévision, location de matériel divers...) celles ci seront dues au départ du séjour du BAILLEUR.

A son départ, le BAILLEUR devra laisser l'appartement en bon état de telle sorte que le ménage normal de fin de séjour prévu dans le forfait ci-dessus soit suffisant.

A défaut, après constatation de l'état des lieux de sortie, un ménage supplémentaire sera effectué aux frais du BAILLEUR ou des occupants désignés par lui.

A défaut de paiement par celui-ci de cette prestation, le PRENEUR sera fondé à retenir ce montant sur le loyer dû.

Règlement intérieur

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

Taxe de séjour

La taxe de séjour dans la mesure où elle est imposée au PRENEUR sera refacturée dans le cadre de la Résidence ci-dessus au BAILLEUR au taux en vigueur dans la Commune.

Le paiement de cette taxe se fera au départ de chaque séjour.

Fait à _____, Le _____

En 3 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR
(Lu et Approuvé)

LE PRENEUR
(Lu et Approuvé)