



L'EXPERIENCE CLUB AUX SOMMETS

GUIDE PRATIQUE DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS





MMV est implanté dans les plus belles stations des Alpes

HAUTE-SAVOIE

- 1 SAMOËNS
- 2 FLAINE

SAVOIE

- 3 LES SAISIES
- 4 ARÈCHES-BEAUFORT
- 5 LA ROSIÈRE
- 6 SAINTE-FOY TARENTEAISE
- 7 LES ARCS
- 8 LA PLAGNE
- 9 TIGNES
- 10 LES MENUIRES
- 11 VAL THORENS
- 12 VAL CENIS
- 13 LES SYBELLES / LE CORBIER

ISÈRE

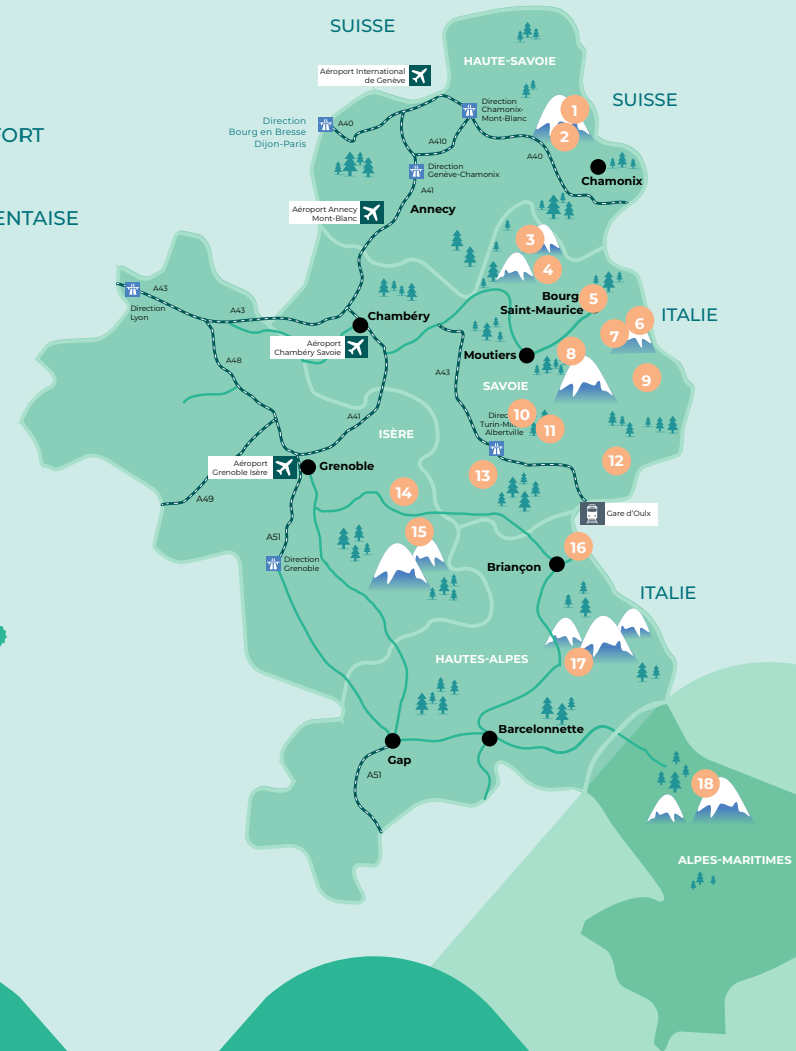
- 14 L'ALPE D'HUEZ ^R
- 15 LES 2 ALPES

ALPES DU SUD

- 16 MONTGENÈVRE
- 17 RISOU ^N
- 18 ISOLA 2000

^R Y A DU NEUF !

^N TOUT NOUVEAU !



SOMMAIRE

Carte des Clubs MMV4	Comprendre vos séjours 11
Communiquer avec MMV5	Comprendre la copropriété15
Comprendre votre bail7	Comprendre votre fiscalité17
Comprendre votre loyer9	



Notre nouvelle plateforme Nexties

Sur notre nouvel outil de gestion vous avez accès via votre espace personnel à toutes vos informations. Il est également la porte d'entrée pour communiquer avec nos différents services et répondre à vos questions

<https://mmv-pro.nexties.fr/>

ESPACE BAILLEUR MMV

Connectez-vous à votre espace pour:

- réserver un séjour
- consulter vos documents
- déposer un document

Vous êtes un nouveau BAILLEUR MMV?
Contactez nous par email pour obtenir votre code:
[resapro@mmv.fr]
(en indiquant votre nom, prénom, résidence et numéro de lot)

[f](#) [@](#) [in](#)

Code BAILLEUR MMV : ⓘ

Saisissez votre code

Mot de passe:

Saisissez votre mot de passe

[Vous avez oublié votre mot de passe?](#)

L'utilisation de ce site implique votre acceptation des Conditions Générales de vente de la Politique de Données Personnelles et Cookies

Se connecter

Plusieurs services pour répondre à votre écoute

Le Service des Réservations

Ce service vous apporte un support dans la gestion de vos réservations dans le cadre du bail avec «droits d'occupation» ou du bail variable.

Le Service Comptable

L'équipe en charge de la gestion des loyers assure, à chaque échéance contractuelle, le calcul et le règlement de vos loyers au regard des dispositions des baux. À cet effet, le décompte périodique ainsi que le suivi des charges est téléchargeable sur votre espace personnel de notre plateforme Nexties

Le service juridique

Le service juridique élabore les baux commerciaux et les avenants des propriétaires. Il est en charge de la modification des droits d'occupations. Il est également en lien avec les futurs acquéreurs et leurs notaires afin d'assurer une transmission pérenne de votre bien. Il assure également le suivi des programmes neufs, en collaboration avec le cabinet d'avocat partenaire, participe aux contentieux et aux évolutions juridiques. Il se tient à votre disposition afin de répondre à vos questions et demandes concernant votre bail, votre avenant ou vos droits d'occupation.

Le service Patrimoine

En collaboration avec les équipes des résidences, le service Patrimoine supervise l'entretien courant des résidences, détermine les investissements nécessaires à la pérennité et le développement du patrimoine tant sur les parties privatives qu'en relation avec le syndicat des propriétaires sur les parties communes.

3 types de baux

Le bail variable

Vous percevez un loyer en numéraire indexé au Chiffre d'Affaires auquel peuvent se rajouter un loyer minimum garanti. Il donne en gestion un nombre limité de semaines.

Le bail financier

Vous percevez un loyer uniquement en numéraire.

Le bail financier avec occupation *

Vous percevez un loyer en numéraire auquel s'ajoute un loyer en nature composé de droits d'occupation.

Prise d'effet du bail

- Si l'immeuble est déjà construit et qu'il s'agit d'une vente de votre bien, le bail prend effet le jour de la régularisation de l'acte notarié qui doit être notifié au preneur. En cas d'acquisition d'un bien, le bail est transmis au futur acquéreur, il n'est procédé à aucun avenant. Les accords sont transmis automatiquement au nouveau propriétaire.
- Si l'immeuble est en cours de construction, le bail prend effet dans le mois de date à date à compter de l'achèvement du lot.

Fin du bail

Depuis la loi Novelli, les baux des résidences de tourisme ne peuvent plus avoir une durée inférieure à 9 ans. Passé les 9 ans, le bail se poursuit tacitement. Si vous

souhaitez mettre fin à votre bail vous devez donner congé au preneur en respectant la période de préavis prévu dans votre bail avant son échéance, vous devrez alors régler une indemnité d'éviction telle que prévue par le code de commerce. Votre appartement vous sera restitué en bon état d'usage locatif

Assurance du bien

- Le Groupe mmv souscrit pour son activité une assurance multirisques habitation sur l'ensemble des lots dont il assure l'exploitation.
- Dans le cadre de la copropriété, votre syndic souscrit également une assurance multirisque de l'ensemble immobilier.
- Vous devez avoir une assurance personnelle sur votre bien en qualité de bailleur

Entretien de l'appartement

L'entretien en bon état d'usage locatif et la maintenance de votre partie privative sont assurés par le groupe mmv grâce à ses équipes locales. L'entretien, la vétusté, les remplacements prévus au bail et les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil sont de la responsabilité du bailleur.

Entretien de la résidence

Vous avez investi dans un bien qui vous procure un rendement locatif mais au-delà de ce rendement, la valeur est essentiellement patrimoniale, il est primordial de réaliser les travaux pour le maintenir en état. Cet entretien obligatoire est dû au fait que votre bien se situe en montagne avec des conditions météorologiques rigoureuses mais également à une mise en conformité réglementaires (décret tertiaire, loi climat et résilience, Diagnostic de Performance Energétique)

Lors de son assemblée générale annuelle,

le syndic de copropriété adopte un budget de fonctionnement courant destiné à financer toutes les charges courantes de la copropriété. Par charges courantes, on entend toutes les charges afférentes aux parties communes, présentant une certaine récurrence, indispensables à l'entretien et au bon fonctionnement de la copropriété. Elles peuvent concerner des équipements (ascenseur, VMC, chaudière par ex) ou des services (dénégement, électricité, ménage par ex).

Ces charges sont scindées en deux : il y a les charges récupérables sur le locataire et les charges non récupérables assumées financièrement par les copropriétaires.

Pour ceux dont les obligations contractuelles imposent un forfait par mètre carré, ces sommes payées par le bailleur au preneur correspondent à un budget permettant de doter à la discrétion du preneur des agencements et des équipements nécessaires à l'attractivité d'une résidence de tourisme (partie commune et partie privative)



CHARGES LIÉES À L'APPARTEMENT

Les charges de copropriété

Elles portent sur les parties communes de l'ensemble immobilier dans lequel se situe votre bien. Dans certaines résidences, MMV déroge à la loi et paye directement la part locative de vos charges au syndic afin de faciliter la gestion des biens pour les bailleurs, cet accord n'est valable que dans le cadre d'une bonne gouvernance et d'accord spécifiques. Dans les résidences où MMV ne prend pas en charge le règlement de la part locative de vos charges, il convient d'adresser votre décompte (appels de provisions périodiques, extrait de compte à jour établi par le syndic, régularisation de vos appels adressés par votre syndic) via votre espace personnel au service comptable afin d'obtenir le remboursement de la quote-part.

Les charges d'ordre privatif affectant à votre bien

Les charges d'énergie et d'entretien sont supportées par le preneur dans le cadre du bail commercial (avec ou sans occupation)

Les charges fiscales

- Comprennent les impôts et taxe foncière dont vous devez vous acquitter auprès de votre centre des impôts.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est remboursée sur justificatif par le preneur au bailleur pour les baux financiers (avec ou sans occupation), il convient d'adresser via votre espace personnel votre taxe d'ordure ménagère chaque année au service comptable. Pour des raisons de gestion le remboursement interviendra lors du paiement de votre loyer du dernier trimestre civil, il conviendra par conséquent de transmettre votre justificatif avant le 30 novembre de chaque année.



Attestation de loyers

Nous avons mis en place un nouvel outil de gestion des états récapitulatifs de loyer ou attestations de règlement de loyer. Depuis le 1^{er} janvier 2023 nous avons mis en place un nouveau logiciel, permettant d'établir automatiquement les attestations de versement qui se substitue à l'auto-facturation que nous ne pouvons plus réaliser.

Calcul de votre loyer en nature

- La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75% du prix public.
- Elle suit l'évolution des prix catalogue.

Calcul de votre loyer en numéraire

- Il est fixe et indiqué dans le bail.
- Il peut être révisé en fonction de l'indice mentionné dans le bail.

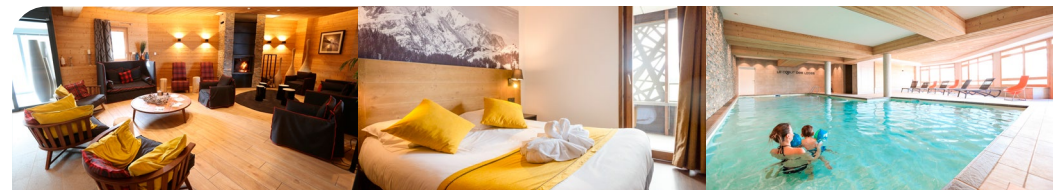
Indexation du loyer

Une révision triennale est prévue dans

le cadre de votre bail commercial, elle n'est pas liée à l'augmentation du prix des séjours touristiques qui elle, résulte de l'augmentation des charges de l'exploitant

Modification de votre loyer en nature lors de la modification de vos droits d'occupation

Le nouveau loyer proposé repose sur un mode de calcul repris des documents diffusés aux acquéreurs des lots par les distributeurs. Ce calcul d'adaptation du loyer est basé sur un pourcentage du prix d'acquisition. Une grille de calcul vous est envoyée lors de l'acceptation de la modification de vos droits d'occupation.



Décompte de vos loyers

Celui-ci fait apparaître :

- Les éléments de loyers TTC ainsi que leurs TVA respectives. L'auto-liquidation de TVA s'applique pour les résidents étrangers.
- Les retenues contractuelles (charges, travaux, ...)

Versement de vos loyers

En règle générale, les loyers sont versés à trimestre échu.

Mode de règlement

- Par virement exclusivement.



Informations sur les résidences MMV

Vous êtes propriétaires avec droits d'occupation : les informations qui suivent vous aideront dans votre démarche.

Le groupe MMV met à votre disposition un site internet dédié «Espace Web Propriétaires» qui vous permet de réserver vos séjours.

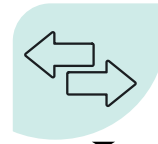
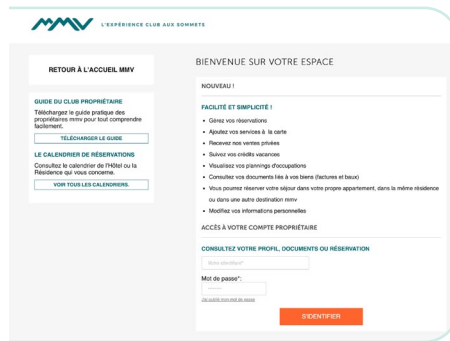
Afin d'y accéder, rendez-vous sur www.mmv.fr, menu « nos autres sites / propriétaires ».

Consulter le calendrier des saisons de la résidence de votre choix et connectez-vous à l'aide de vos identifiants.

Pour toutes questions d'utilisation de votre espace personnel, nous vous prions d'adresser un e-mai via Nexties en sélectionnant «votre séjour» et en y indiquant votre résidence et votre code bailleur.

Si vous souhaitez plus d'informations pratiques sur une résidence en particulier, vous pouvez appeler directement la réception de la résidence ou commander/télécharger en ligne la brochure présentant l'ensemble des établissements.

Vous êtes propriétaire sans droit d'occupation : vous pouvez également réserver vos séjours grâce à ce site internet dédié et bénéficier de 20% de remise sur le prix public (non cumulable avec d'autres offres en cours) : +33 (0)4 92 12 62 12



Mes avantages : La bourse d'échange

Valorisation des échanges : basée sur deux principes

Les échanges s'effectuent en fonction de l'offre et de la demande, par ordre de date de réception des demandes et selon un nombre d'appartement mis à disposition pour les échanges donc sans aucune garantie de réalisation.

En cas de non disponibilité de votre ou de vos demandes d'échange, une autre proposition sera soumise à votre approbation.

«IDEM»

- La bourse d'échange vous permet d'échanger votre séjour avec le même type de bien que le vôtre et sur une période identique à celle souscrite dans votre pack d'acquisition, dans une autre résidence du groupe MMV.

Exemple :

Un bien de type T3 contre un T3.

Une semaine haute saison contre une semaine haute saison dans votre ou une autre résidence.

«BONUS»

- Les échanges Bonus s'appliquent en fonction d'une règle d'équivalence.

Exemples :

1 semaine Très Haute Saison contre 4 semaines Basse Saison.

1 semaine Moyenne Saison contre 2 semaines Basse Saison.

	TRÈS HAUTE SAISON	HAUTE SAISON	MOYENNE SAISON	BASSE SAISON
TRÈS HAUTE SAISON	1	2	3	4
HAUTE SAISON	0	1	2	3
MOYENNE SAISON	0	0	1	2
BASSE SAISON	0	0	0	1

Occupation ou échange

Réservez votre séjour

Reportez-vous aux conditions et dates limites de réservations. Pour rappel, les réservations Hiver se réservent avant le 01/06 et les réservations été avant le 01/10 pour la saison à venir détaillées dans votre bail.

Connectez-vous à votre compte « propriétaire » et enregistrez votre réservation.

Pour l'application de la bourse d'échange, nous vous prions d'adresser une demande par e-mail à resapro@mmv.fr en indiquant votre référence PROxxx, les dates et conditions de séjours souhaitées.

Confirmez vos demandes

- Le Service Réservations Propriétaires vous adresse un récapitulatif de vos demandes accordées. Pour les demandes qui n'ont pu être acceptées, il vous propose des alternatives, soit sur un autre type d'appartement soit à d'autres dates.
- Vous recevez votre bon d'accueil environ un mois avant la date de votre départ après règlement des frais de dossier supplémentaires s'il y en a.

Occupation de votre appartement

- L'utilisation des droits d'occupation est strictement réservée aux bailleurs et à ses ascendants et descendants.
- En cas de non utilisation de vos semaines d'occupation, la sous-location de votre appartement est interdit. Dans un tel cas, MMV sera en mesure d'exiger le paiement de la semaine occupée au tarif public.
- Dans la mesure du possible vous séjournerez dans votre appartement, et en cas d'impératif commercial, dans un appartement aux caractéristiques identiques.

Prestations

- Vous bénéficiez des prestations standard fournies à la clientèle du preneur et comprises dans le tarif public.

Séjour en appartement plus grand

- Si vous souhaitez vous garantir un type d'appartement spécifique lors de votre réservation, vous le pouvez en payant la différence du prix entre votre appartement et un appartement plus grand sur la base du prix public affiché sur la brochure.
- Les échanges entre deux saisonnalités différentes ne sont pas possibles même en payant la différence tarifaire entre les deux.
- Si vous souhaitez occuper votre appartement sur une saisonnalité différente, vous pouvez acheter votre séjour en bénéficiant d'une remise de 20% du prix public.

Modification ou annulation de votre demande

- Toute demande peut être modifiée ou annulée avant le séjour par mail sur Nexties en sélectionnant «votre séjour». Il est possible de modifier jusqu'à 15 jours avant la date du séjour initialement réservé. Passé ce délai, le séjour ne sera ni remboursé ni reporté sur une autre période.

Fermeture de la résidence

- Les périodes de fermeture sont nécessaires à la réalisation de travaux d'entretien de votre appartement et de votre résidence. Le site est alors fermé et ne propose aucune prestation ou service d'accueil.
- Lors de ces périodes de fermeture, vous avez la possibilité de profiter de votre appartement les 2 semaines précédent l'ouverture et les 2 semaines suivant la fermeture de la résidence.
- Il vous sera demandé une participation aux frais (eau, électricité, linge...) de 80€/semaine.



Report de vos droits de séjours sur l'année suivante

- Conformément aux conditions du bail, il n'y a pas d'indemnité ou de report possible dans le cas où vous n'utiliseriez pas pendant l'année concernée la totalité de vos droits de séjours mentionnés au bail.

Arrivées et départs

- La remise des clés s'effectue à partir de 17 h le jour de votre arrivée. Les clés devront être rendues avant 10 h le jour de votre départ.

Taxe de séjour

- La taxe de séjour est un impôt local perçu par les municipalités, son montant varie d'une résidence à l'autre.
- Les propriétaires séjournant dans leur propre résidence ne sont pas soumis à cette taxe.



La Copropriété en Résidence de Tourisme

Une copropriété en résidence de tourisme est une copropriété spécifique avec plusieurs parties prenantes (bailleurs, non bailleurs, syndic, gestionnaire) avec des intérêts et des fonctionnements différents. Elle nécessite une bonne gouvernance des différentes parties prenante pour assurer sa bonne gestion.

Depuis le covid, mmv a construit avec ses bailleurs de nouvelles relations afin d'instaurer cette bonne gouvernance, ainsi nous vous invitons à vous rapprocher de vos associations, si vous souhaitez être informé ou participer à la gestion de votre résidence.

Assemblées Générales

Selon les termes du règlement de copropriété, les assemblées générales se tiennent sur le lieu de situation de l'immeuble ou dans un autre lieu précisé lors de l'envoi de la convocation.

Représentation

Dans le cas où vous ne pouvez vous rendre à l'Assemblée Générale, vous pouvez retourner au syndic votre pouvoir joint à la convocation pour vous faire représenter par un autre copropriétaire, un membre du Conseil Syndical.

Nomination du Syndic

Avant la livraison de l'immeuble, un syndic provisoire est nommé par le promoteur. Dans l'année qui suit la date de livraison de l'immeuble, le syndic provisoire doit alors convoquer en Assemblée Générale les copropriétaires qui auront pour première mission de nommer le syndic.

Le Groupe MMV n'a pas vocation à être Syndic et ne possède pas de structure proposant ce service.

Charges à payer

Il existe deux types de charges :

Les charges locatives : selon les termes du bail financier, avec ou sans occupation, ces charges sont payées directement par le Preneur ou vous sont remboursées après paiement par vos soins.

Les charges non récupérables : elles sont dues par chaque propriétaire et concernent par exemple les honoraires de syndic, l'assurance des parties communes...

Pour le bail variable, vous vous acquittez directement du paiement des charges de copropriété de votre résidence. Votre syndic vous envoie des appels de fonds ainsi qu'un décompte annuel de vos charges après approbation des comptes par l'Assemblée Générale de votre copropriété.



Le rôle du Syndic

Le syndic a pour mission de gérer l'ensemble des parties communes de l'immeuble pour le compte des copropriétaires dans le cadre de la réglementation en vigueur. Il élabore le budget de gestion courante de la copropriété et en assure le suivi tout au long de l'année.

Il convoque chaque année (par lettre recommandée avec AR) les copropriétaires en Assemblée Générale (AG) pour l'approbation des comptes de l'exercice et du budget proposé.

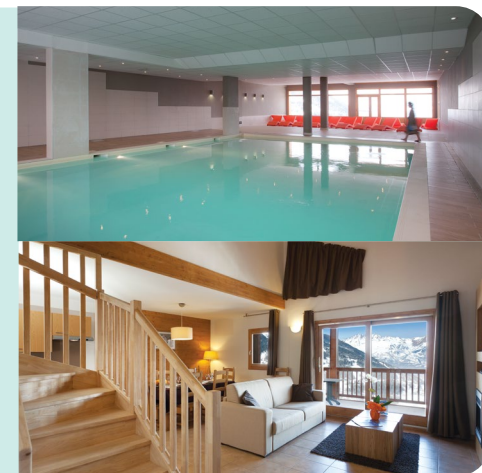
Il établit et diffuse le procès-verbal de l'AG et il applique les décisions prises.

Il met en jeu l'assurance dommage ouvrage et la garantie décennale pour le compte de l'ensemble des copropriétaires en cas de désordres.

Le syndic travaille en relation avec un conseil syndical composé de copropriétaires élus en AG.

Le rôle de l'exploitant MMV

L'exploitant assure la commercialisation et la gestion de la résidence de tourisme. Il travaille en étroite collaboration avec le syndic & le conseil syndical mais il ne se substitue pas à eux. Mmv étant présent au quotidien durant la période d'exploitation, il informe régulièrement le syndic des problématiques de la résidence. Il est lié à la copropriété par un contrat de prestation de service qui définit les missions qu'il assume pour le compte de la copropriété (ménage, petit entretien & maintenance, conciergerie pour le syndic).





Les impôts auxquels les propriétaires sont soumis, hors impôt sur le revenu et ISF, etc... sont :

la taxe foncière

Chaque propriétaire doit s'acquitter de la taxe foncière auprès de son centre des impôts, sous réserve des conditions d'exonération pendant 2 ans en cas de construction neuve

La Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères

Intégrée dans la Taxe Foncière, elle pourra être remboursée sur présentation d'un justificatif, en fonction des termes de votre bail, il convient de l'adresser via votre espace personnel au service comptable chaque année.

La TVA sur les loyers numéraires et/ou nature

Elle doit être déclarée et versée à la trésorerie principale.



L'EXPÉRIENCE CLUB AUX SOMMETS

MMV - SAS au capital de 6053859,80 € - RCS Antibes 411926892 - IM006110006 - Siège social: 51 Avenue France d'Outremer
BP 39 - 06701 Saint-Laurent du Var Cedex • GROUPE PAMA - Assurances Crédit et Caution Siège Social 8-10 rue d'Astorg
75008 PARIS - Garanties RC délivrées par Allianz - Omnes - 26 Rue Traverse - 29200 Brest - RC MMV GESTION N° 49156757