



APPART-HÔTELS

**BAIL COMMERCIAL MEUBLE
EN RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE TROIS ETOILES
« Park & Suites Élégance » à Le Blanc Mesnil**

ENTRE LES SOUSSIGNES

Les soussignés, ci après nommés, ont établi la présente convention contenant convention à usage de location en RESIDENCE DE TOURISME avec prestations para hôtelières. Au cours des présentes, certains termes auront une acception spéciale, à savoir :

Le PROPRIETAIRE- BAILLEUR

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Lesquels, en cas de pluralité, contractent les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée à chaque fois, incombant en vertu des présentes, seront ci-après dénommés « LE BAILLEUR ».

D'une part,

Et Le GESTIONNAIRE- PRENEUR

La société dénommée PARK & SUITES, Société par actions simplifiées au capital de 5.000.000 Euros, dont le siège social est à Montpellier (34070), 125, rue Gilles Martinet, identifiée au SIREN sous le numéro 479 987 869 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier.

Représentée par son Directeur Général de PARK & SUITES Monsieur Franck MANNA ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui ;

Désigne le locataire qui contracte les obligations mises à sa charge.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR » ou « EXPLOITANT » ou « GESTIONNAIRE »

D'autre part.

Le « BIEN » désignera les biens et droits immobiliers, objet du présent bail commercial.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

I / CONDITIONS INHERENTES AU BIEN

Article 1 : désignation de l'ensemble immobilier donné à bail

Dans un ensemble immobilier de type résidence de tourisme classée avec prestations para hôtelières, et destiné à faire l'objet d'un classement en **trois étoiles**, et ci après dénommée :

« Résidence « le Curtiss » Park & Suites Élégance »

158 Avenue du 8 Mai 1945

93150 LE BLANC MESNIL

Il est précisé à toute fin utile que ledit ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété.

Article 2 : destination des lieux

Le BIEN présentement donné à bail devra servir au PRENEUR dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de tourisme classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 et aux dispositions des textes par lesquels ils a été complété et modifié. Le PRENEUR aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. Le PRENEUR devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du BAILLEUR.

2-1 : fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le PRENEUR entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée 3 étoiles dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, les prestations prévues par l'arrêté du 4 juin 2010 en vue de l'obtention et de la conservation du classement de la résidence en 3 étoiles telles que :

- Réception et accueil de la clientèle par du personnel pratiquant une langue officielle européenne en plus du français
 - Paiement par carte de crédit
 - Existence d'un site internet en 2 langues
 - Service de nettoyage des locaux d'habitation pendant le séjour en formule hôtelière et en fin de séjour en formule résidentielle
 - Fourniture de linge de lit et de linge de toilette
- Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners.

Il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du BIEN et à respecter les prescriptions légales et administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative. Le BAILLEUR renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

2-2 : engagement de promotion touristique à l'étranger

Le PRENEUR s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ci-dessus tout au long du bail, ainsi qu'au respect de l'article 261 D du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

Article 3 : engagement de location

Le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre de bail commercial au PRENEUR, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le BIEN qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote part de parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le BAILLEUR déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le PRENEUR la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence 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, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du PRENEUR.

Le PRENEUR bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Article 4 : durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES.

La prise d'effet du bail interviendra le jour de la mise en exploitation, et dans les délais conformes au Bulletin Officiel des Impôts 5B-2-10, sous réserve que le BAILLEUR ait acquis la pleine propriété du(des) lot(s) donné(s) à bail, et fera l'objet de la part du PRENEUR d'une notification par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au BAILLEUR. Pour les baux signés postérieurement à la date de mise en exploitation, la date de prise d'effet du bail sera la date de signature de l'acte authentique.

Dans le cas où les parties renouvelleraient à son terme le bail, il le sera pour une durée de NEUF ANNEES. Le bail renouvelé sera reconduit dans les mêmes termes, clauses, charges et conditions du présent bail que les présentes, y compris le mode d'indexation du loyer, sauf accord contraire des parties en vue d'établir un nouveau bail ou le résilier.

Conformément à la Loi du 22 juillet 2009 et aux dispositions des textes par lesquels elle a été complétée et modifiée, les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

Article 5 : Défaut de renouvellement du bail

Il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement des présentes par le BAILLEUR sur toute ou partie des locaux, tant en ce qui concerne les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes, l'indemnité d'éviction maximale à percevoir par le PRENEUR sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploités dans la résidence dont dépend les locaux (sous-locataire, mandataire, etc.), le BAILLEUR pouvant apporter la preuve que le préjudice est moindre, conformément aux articles L 145-14 et 145-15 du Code de Commerce.

Article 6 : désignation des biens loués

| Unité d'habitation N° LOT | TYPE | SURFACE | PARKING N° LOT |
|------------------------------|------|---------|-------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Article 7 : Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

7-1 : éléments du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

| UNITE D'HABITATION et PARKING | LOYER ANNUEL H.T |
|-------------------------------|------------------|
| | |
| | |

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

7-2 : paiement du loyer

Le droit au loyer sera acquis dès la prise d'effet du bail, le 1^{er} paiement interviendra après une franchise de loyer de UN mois.

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles de même montant et au plus tard le dix du mois suivant. Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

7-3 : indexation du loyer

L'indexation du loyer qui interviendra annuellement à la date d'anniversaire du bail, est prévue comme suivant :

- Le loyer sera indexé en fonction de l'indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE
- L'indexation est capée entre 0 (plancher minimal même en cas d'indice négatif) et 2 % (plafond maximal) chaque année

L'indice de référence étant entendu comme le dernier publié par l'INSEE le jour de la prise d'effet du bail. Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE,
- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice,
- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager. Sera ainsi déterminé l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. L'application du nouvel indice répondra à la même caractéristique de plafonnement visée au premier alinéa du présent article.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

II / CONDITIONS PARTICULIERES

Article 8 : Mobilier

Le BAILLEUR s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.

8-1 : inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du BIEN faisant l'objet de la présente location demeure annexé au présent contrat.

8-2 : entretien, remplacement et renouvellement du mobilier

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien.

Le PRENEUR sera tenu à ses frais au remplacement du mobilier hors d'usage du fait de dégradations du fait de son personnel ou des occupants de la Résidence. A cet effet, le BAILLEUR mandate expressément et irrévocablement le PRENEUR afin de procéder en son nom et pour son compte au remplacement du mobilier donné en location au titre des présentes et qui figure sur la liste en annexe du bail et de l'acte d'acquisition.

Dans le cas de mobilier hors d'usage du fait de vétusté, panne ou autre, mais dont le PRENEUR, ses préposés ou sa clientèle ne peuvent être tenus pour responsables, le PRENEUR informera par tout moyen (courriel, lettre, télécopie...) le BAILLEUR de l'imminence de procéder au remplacement. Sans opposition du BAILLEUR dans les 15 jours qui suivent, le PRENEUR procédera au remplacement du mobilier aux frais du Bailleur. Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à retenir les frais correspondant sur le loyer du sauf accord contraire des parties.

Afin de maintenir l'ensemble des meubles meublant conformes au standing de la Résidence, le PRENEUR procédera au renouvellement partiel du mobilier dans la limite de 70% du montant forfaitaire du mobilier initialement acquis, et ce entre la sixième et la huitième année du bail.

Dans ce cas précis, le BAILLEUR restera redevable envers le preneur du paiement du mobilier sur présentation de la facture. Sauf accord contraire des parties, le paiement du mobilier sera imputé pour amortissement sur un an de loyers, soit quatre échéances trimestrielles avec retenues correspondant à une quote-part du montant du mobilier.

Au cours de la neuvième année du bail, et avant son terme, le mobilier vétuste et non encore remplacé sera alors changé à hauteur du solde, soit 30%. Le règlement sera imputé en une fois sur le montant du loyer.

Article 9 : avantages complémentaires

Le BAILLEUR pourra bénéficier d'une réduction sur ses séjours dans sa résidence gérée par le PRENEUR, sans pouvoir dépasser HUIT SEMAINES d'occupation, durant les périodes d'ouverture de l'établissement respectif et sous réserve des disponibilités. Cette réduction sera égale à 15 % du tarif public en vigueur. Cette remise doit être considérée par le BAILLEUR comme un avantage en nature éventuellement taxable selon la réglementation en vigueur.

Article 10 : mandat de facturation

Au titre de ce bail, le BAILLEUR devrait émettre au PRENEUR les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Les règles de facturation sont fixées par l'article 289 du Code Général des Impôts, qui a été modifié à compter du 1^{er} juillet 2003, pour tenir compte des nouvelles indications de la directive du 20 décembre 2001 transposée, en droit interne, par l'article 17 de la loi de finances rectificative pour 2002.

L'instruction administrative du 7 août 2003 a prévu la possibilité, pour un preneur ou pour un tiers, d'établir matériellement les factures pour le compte du propriétaire bailleur.

Le paragraphe 46 de l'instruction administrative précitée dispose, en effet :

« L'article 289.1.2 du CGI reconnaît désormais expressément la possibilité, pour les fournisseurs, de confier l'établissement matériel de leurs factures à un tiers (sous traitant de facturation) ou à leurs clients (auto-facturations) ».

Il est donc possible, pour les propriétaires bailleurs, de faire établir la facturation par le preneur à bail. Ceci étant précisé, le BAILLEUR autorise le PRENEUR, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le BAILLEUR dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise

III / CONDITIONS D'ENGAGEMENT

Article 11 : engagement du preneur

Le PRENEUR s'oblige :

11-1 : état des lieux

- à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du PRENEUR, à la demande et aux frais du BAILLEUR. Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, les locaux loués, objet du présent contrat, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

11-2 : enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

11-3 : entretien et réparation locative

- à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le BAILLEUR, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel ou injection de produits corrosifs aux installations d'eau.

-Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR assurera également à ses frais les réparations des aménagements intérieurs ainsi que le renouvellement de ces derniers et de leurs éléments d'équipement, qui seraient rendus nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil lesquels seront à la charge du BAILLEUR. Le BAILLEUR deviendra propriétaire des travaux et améliorations ainsi réalisés par voie d'accession à l'expiration du bail, et ce, sans que le PRENEUR ne puisse réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, et sans que ce dernier, par dérogation aux dispositions du Code Civil, ne puisse solliciter une remise en état primitif.

11-4 : maintenance

- à souscrire, s'il y a lieu, les contrats de maintenance afférents aux ascenseurs, portes automatiques, installations de chauffage et de climatisation, de protection incendie, ainsi que les contrats relatifs aux contrôles périodiques obligatoires réalisés par les bureaux de contrôle en matière de sécurité.

11-5 : mise en conformité

- à prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité ; en dehors des travaux de mise en conformité des locaux et éléments d'équipements qui resteront à la charge du Bailleur, notamment : systèmes de sécurité, installations électriques, accès des personnes à mobilité réduite etc., qui seraient rendus nécessaires par de nouvelles normes de sécurité ou un changement de la réglementation.

- à ne pouvoir faire aucun changement de distribution (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation), sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

11-6 : travaux

- par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou d'améliorations jugés utiles ou nécessaires – de convention expresse entre les parties - et à effectuer dans les locaux loués, ou les parties communes ou sur leurs éléments d'équipement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant du loyer et des charges.

- à ne pouvoir effectuer dans les locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le PRENEUR s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Le PRENEUR a l'interdiction absolue d'effectuer des travaux de percements des sols ou du plafond dès lors qu'ils sont susceptibles de détériorer les installations de chauffage qui y sont intégrées.

-à soumettre à l'approbation du BAILLEUR les travaux portant atteinte au gros œuvre ou à la structure des locaux loués (changement de distribution, démolition, percements de murs – à l'exclusion des cloisons mobiles -, des poutres et des planchers, installation de machinerie). Ces travaux seront réalisés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, et si nécessaire, sous contrôle d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR, dans la seule hypothèse où le PRENEUR estimerait ces travaux nécessaires à l'amélioration de son activité puisque les travaux de gros œuvre sont à la charge du BAILLEUR comme précédemment stipulé.

Au terme du contrat, le PRENEUR s'engage à laisser au BAILLEUR la propriété des travaux ainsi réalisés, sans qu'il soit possible au BAILLEUR d'exiger la remise des lieux dans l'état primitif aux frais du PRENEUR.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du PRENEUR qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

11-7 : charges de copropriété

- à acquitter l'ensemble des charges usuelles récupérables de copropriété, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (au prorata la 1^{ère} année). Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

11-8 : reddition des comptes d'exploitation

Lors de l'assemblée générale annuelle du syndicat des copropriétaires, le cas échéant une fois par an, le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, la reddition du compte d'exploitation annuel concernant sa résidence. Il pourra être fait sur demande et aux frais exclusifs du propriétaire ou des propriétaires qui en feront la demande, une certification de ces comptes près un commissaire aux comptes.

Article 12 : cession

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Le cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du PRENEUR. Le PRENEUR informera le BAILLEUR de la cession.

Article 13 : engagement du bailleur

Le BAILLEUR s'oblige :

13-1 : charges et impôts divers

- à conserver à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, dites « non récupérables » que sont les charges d'administration et d'assurance de l'immeuble, ainsi que les grosses réparations définies par l'article 606 du code civil ou celles qui deviendraient utiles ou nécessaires, en particulier :

- ravalement et entretien des façades, lasures et bardages,
- maintien en conformité de toute nature du bien

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le BAILLEUR s'il s'agit des parties privatives.

Dans le cas où, les propriétaires seraient informés par le Gestionnaire de désordre, de l'urgence de travaux, réparation ou dépannage dont la charge leur incombe normalement, et ce par lettre recommandée avec accusée réception valant mise en demeure de faire dans un délai imparti et que le Gestionnaire constate dans un délai raisonnable que rien n'a été fait, alors le Gestionnaire engagera toutes diligences aux frais de la partie défaillante pour maintenir l'exploitation de la Résidence au standing.

13-2 : sous-location

- autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant. Etant précisé que le sous locataire éventuel ne pourra en aucun cas acquérir un quelconque droit direct à l'encontre du BAILLEUR.

13-3 : responsabilité

- décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raisons des vols qui pourraient être commis chez le PRENEUR, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du BAILLEUR.

13-4 : subrogation

-autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que, par exemple, les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

13-5 : concours

- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires.

13-6 : non concurrence

- s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR.

13-7 : état de risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR répond à son obligation légale de fournir un état des risques naturels et technologiques du BIEN donné à bail, annexé aux présentes. Il est expressément convenu entre les parties que eu égard les risques encourus, les clauses d'assurance tant du BAILLEUR que du PRENEUR pourront être révisées en conséquence.

13-8 : gestion des emplacements de stationnement

- donne, le cas échéant son accord au PRENEUR pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

13-9 : livraison

- s'engage à prendre livraison de ses biens, signer le procès verbal de livraison et remettre les clés au PRENEUR. S'il ne souhaite pas prendre la livraison lui-même, il mandate expressément le PRENEUR pour un montant forfaitaire de 150 € HT ou toute tierce personne de son choix à ses frais pour prendre livraison et procéder à la remise des clés.

Article 14 : Clause assurance

14-1 : assurance propriétaire non occupant

- L'exploitant souhaite informer le BAILLEUR qu'il est conseillé de souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

-Le BAILLEUR veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait propriétaire au tantième.

14-2 : assurance de l'activité professionnelle

- A partir de la date de prise d'effet du présent bail, le PRENEUR s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf. La police du Preneur garantira le BAILLEUR contre une perte de loyers suite à un sinistre pendant une durée maximale de 24 mois.

Article 15 : revente

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultants du présent contrat.

Article 16 : clause de préemption

En cas de cession ou de vente du BIEN donné à bail, le BAILLEUR ou ses ayants droits ou tout autre bénéficiaire du BIEN s'engagent de manière expresse à se soumettre conventionnellement à la Loi n°75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation et ainsi permettre au PRENEUR d'exercer un droit de préemption sur le BIEN donné à bail.

Article 17 : élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Article 18 : Attribution de juridiction

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal du lieu de situation de la résidence.

ANNEXES :

- inventaire du mobilier
- état des risques technologiques et naturels

Sur 10 pages,

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Sur 10 pages,

Pour le Propriétaire- Bailleur,

**Pour le Preneur,
La société Park & Suites,**