

BAIL COMMERCIAL

EN APPLICATION ARTICLES L 145-1 à L 145-60 DU NOUVEAU CODE DU COMMERCE

DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES DANS UNE RESIDENCE DE TOURISME

RESIDENCE PERLA D'ISULA

Entre les soussignés :

– M.

ci-après désigné par le vocable "le bailleur", d'une part

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L 145 – 1 à L 145 – 60 du Nouveau Code du Commerce et aux articles non abrogés du Décret du 30/09/1953, à :

La Société CAP SENSORIA, SAS au capital de 1 117 253,20 €uros, dont le Siège Social est situé 16 Rue de la Plaine – 77310 SAINT FARGEAU PONTHIERRY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN, sous le n°484.043.898, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Thierry LAC.

ci-après désignée par le vocable "le preneur", d'autre part,

qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux d'habitation équipés et meublés ci-après désignés, faisant partie de la RESIDENCE PERLA D'ISULA située à LINGUIZZETTA (20230).

1 - DESIGNATION

Lots n°s de copropriété de l'état descriptif de division de cet ensemble immobilier.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction.

Le preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de onze ans et neuf mois consécutives, renouvelable par tacite reconduction en bail 3, 6 et 9 ans.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extra judiciaire.

Au cas où les logements ne seraient pas utilisables à la date mentionnée ci-dessus, le bail prendrait effet seulement à la date de livraison effective du bien objet du bail et des parties communes.

Le présent bail prendra effet 30 jours après la date d'achèvement des travaux, à la condition expresse de la livraison des biens sans réserve empêchant l'occupation effective des logements et sous réserve qu'il ait été signé par le Preneur et le bailleur et qu'un exemplaire ait été retourné à chacune des deux parties. A défaut, la date de réception du présent bail par le preneur fera foi.

La date de mise en exploitation du bien par le preneur est fixée au 30^{ème} jour suivant la date de livraison du bien, sous réserve que les conditions suivantes aient été remplies :

- Déclaration de la DAT par la promotion,
- Signature devant notaire de l'acte d'achat du bien objet du présent contrat par le Bailleur,
- Livraison du bien par la promotion, et réception de celui-ci par le Bailleur (ou par le Preneur par le biais d'un pouvoir préalablement transmis),
- Obtention du quitus validant le versement du solde de l'acquisition du lot concerné par attestation notariale.

A défaut, le présent bail prendra effet à la date de réception par Cap Sensoria de la dernière de ces conditions.

Le déclenchement du versement du premier loyer n'interviendra alors qu'à l'issue d'une franchise de 3 mois suivant ladite date.

Le présent bail prendra fin à l'expiration d'une période de onze années entières et consécutives, à compter de la prise d'effet fixée ci-dessus, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du preneur résultant du statut des baux commerciaux.

Cette durée initiale est ferme : le preneur renonce à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, et le bailleur renonce à la faculté de reprise prévue par les articles 10,13 et 15 dudit décret.

3 – DESTINATION

Le preneur ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'hébergement à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans le dit immeuble -pour des périodes de temps déterminées- avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- . le nettoyage régulier des locaux,
- . la distribution de petits déjeuners,
- . la fourniture de linge de maison,
- . l'accueil- réception.

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

4 – CHARGES ET CONDITIONS

Concernant le preneur

Etat des lieux :

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Il entretiendra les logements et le mobilier les garnissant en bon état de réparation locative ou d'entretien.

Les réparations constituant des frais non récupérables au sens des décrets N°87-712 et N°87-713 du 26 août 1987 resteront à la charge du bailleur et notamment les dépenses de remise en état des logements vétustes et de remplacement du mobilier vétuste.

Le preneur rendra les lieux loués, à la sortie, en bon état de maintenance et de réparation locative.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, tant mobilier qu'immobilier, entre les parties, à la fin du contrat.

Charges :

En ce qui concerne les parties communes, le preneur supportera, à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués, les charges locatives récupérables usuelles de la copropriété visées aux décrets N°87-712 et N°87-713.

Resteront notamment à la charge du bailleur les dépenses suivantes :

- . le ravalement et l'entretien des façades.
- . la réfection des halls, montées et coursives d'escaliers.
- . le remplacement des organes de chauffage, sanitaire, robinetterie, production d'eau chaude, implantés dans les locaux communs.
- . la réfection de l'étanchéité des toitures.
- . les travaux représentant une modification des équipements existants ou une amélioration du standing de l'immeuble et faisant l'objet d'un accord du propriétaire ou du syndicat des copropriétaires.
- . les honoraires de syndic, frais administratifs et assurances.

Le preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Il conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie.

Impôts et taxes :

Le preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Enseigne :

Le preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.

Assurance :

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le preneur renonce et fait renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le bailleur, ses mandataires et ses assureurs. A titre de réciprocité, le bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le preneur et ses assureurs.

Concernant le bailleur

Non concurrence :

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Exploitation, cession :

Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci-avant, à la condition expresse que l'activité y exercée soit celle définie à l'Article 261 D 4° b du C.G.I. et dans l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le bailleur.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le preneur est dispensé d'appeler le bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Mobilier :

Le preneur entretiendra le mobilier mis à sa disposition, tel que spécifié dans l'état du mobilier annexé à l'acte authentique.

Il assurera le renouvellement de cet équipement mobilier lorsque cela sera nécessaire, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au bailleur, qui demeurera propriétaire desdits équipements.

Il devra préalablement à tout renouvellement, en informer le bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

Garanties de construction :

Le bailleur autorise irrévocablement le preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage-ouvrage".

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

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, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 8.

Le BAILLEUR mandate expressément le preneur pour réceptionner l'immeuble et les biens mobiliers en ses lieu et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du relevé contradictoire des vices apparents, s'il en existe, et à la remise des clefs

5 - LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en euros, hors taxes, T.V.A. en sus (taux en vigueur s'agissant de la spécificité Corse : 2,10% - Art 279 a et b du code général des impôts , précisés par l'article 297), payable par trimestre civil échu, correspondant au tableau ci-dessous et composé d'un loyer en numéraire et de périodes d'occupation :

	OPTION 1	OPTION 2	OPTION 3
	Loyer en numéraire ci-après + 3 semaines d'occupation offertes gracieusement par le gestionnaire (1 semaine en avril hors semaine coïncidant avec le week-end de Pâques + 2 semaines en octobre)	Loyer en numéraire ci-après + 3 semaines d'occupation offertes gracieusement par le gestionnaire (1 semaine en avril hors semaine coïncidant avec le week-end de Pâques + 1 semaine en octobre + 1 semaine entre le 01/05 et le 15/06 OU entre le 15/09 et le 30/09)	Loyer en numéraire ci-après + 4 semaines d'occupation offertes gracieusement par le gestionnaire (1 semaine en avril hors semaine coïncidant avec le week-end de Pâques + 1 semaine en octobre + 1 semaine entre le 01/05 et le 15/06 OU entre le 15/09 et le 30/09 + 1 semaine entre le 15/06 et le 15/07)
Type 2 (4 couchages)	5090 € HT	4640 € HT	4090 € HT
Type 2 (4 couchages) Handicapés	5340 € HT	4840 € HT	4240 € HT
Type 3 (6 couchages)	5930 € HT	5430 € HT	4780 € HT

Par le présent bail, le bailleur fait le choix de l'option n° _ _ _ (à compléter par le bailleur), et confirme ainsi avoir bien pris connaissance du revenu qui correspond au type d'appartement dont il fait l'acquisition, ainsi que des conditions préférentielles de séjour qui y sont associées et qui composent ainsi son loyer.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1er octobre de chaque année, à hauteur de 80 % de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

Le bailleur et le preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

Le premier loyer sera versé suite à une franchise de 3 mois après la mise en exploitation du bien, sous réserve que les conditions mentionnées à l'article 2, alinéa 2 ci-avant, aient été remplies, et que le BAILLEUR ait rempli les conditions suivantes :

- Signature de l'acte notarié d'achat du bien et versement du solde de son acquisition par le Bailleur, formalisée par le quitus du Promoteur,
- Réception par le Preneur d'un dossier complet (RIB, justificatif de domicile et coordonnées complètes avec téléphone et mail, ...)
- Retour et réception par le Preneur d'un exemplaire du présent bail.

A défaut d'accomplissement de tout ou partie de ces formalités, le versement des loyers sera différé d'autant.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR à terme échu en quatre échéances le dernier jour du mois de chaque trimestre expirant soit le 31 Mars, 30 Juin, 30 Septembre, 31 Décembre de chaque année.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, dans un délai de quinze jours après chaque échéance trimestrielle soit le 15 Avril, 15 Juillet, 15 Octobre, 15 Janvier.

6 – DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- . soit du fait ou d'une faute du bailleur,
 - . soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
 - . soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble, etc...),
 - . soit d'un quelconque désordre, affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,
- le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

7 – ASSEMBLEE DE COPROPRIETAIRES

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

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

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du bailleur par le présent bail, le bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

8 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

S'agissant du versement des loyers, le Preneur devra avertir le Bailleur de tout retard de paiement, lui donner une date de versement effective, et appliquer au moment du versement, des intérêts de retard au taux d'intérêt légal, annuel, en vigueur.

9 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du preneur ; toutefois, si le bailleur souhaite que le bail soit établi par acte authentique, il en assumera seul les frais.

10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son domicile ou en son siège social.
- le preneur en son siège social,

11 – 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 du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à

Le

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR,

LE PRENEUR,
CAP SENSORIA
Monsieur Thierry LAC