

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS
Soumis aux articles 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET :

La Société LA CORSE SEJOURS, Société à Responsabilité Limitée en cours de constitution au capital de 8000. Euros, domicilié au 472 rue de la Leyse - BP 429 - 73 004 CHAMBERY, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le n°, filiale de la société dénommée EUROGROUP, SA au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472 rue de la Leyse 73000 CHAMBERY, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 383 109 873.

Représentée par Monsieur Roger Borne, en sa qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé « le Preneur »

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

1 – DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur projette l'acquisition du lot de copropriété suivant, dépendant de la Résidence de Tourisme classée dénommée «Les Marines de Bravone » (nom commercial de location : «Les Terrasses de Serena »), dont la réalisation est envisagée sur la Commune de Bravone (Corse) et qui sera soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant règlement de copropriété – état descriptif de division qui sera établi par acte notarié :

Lot n° formant un logement de Type auquel sont attachés millièmes des parties communes de l'ensemble immobilier.

Au titre de cette acquisition, le bailleur a signé concomitamment aux présentes, un contrat de réservation portant sur le lot en question soumis à diverses conditions suspensives.

2 – DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail du lot en question et, plus généralement, de l'ensemble des lots formant la Résidence de Tourisme «Les Marines de Bravone » (nom commercial de location : «Les Terrasses de Serena »), laquelle fera l'objet après son achèvement et sa mise en exploitation d'un classement dans la catégorie de « Résidence de Tourisme Deux Étoiles ».

Le preneur disposera pendant toute la durée du bail de toutes les infrastructures et moyens d'exploitation répondant aux normes imposées par la réglementation en vigueur et nécessaires à l'exercice de ses activités dans la Résidence sus-désignée, et notamment des locaux destinés à l'accueil réception de la clientèle et au service des petits-déjeuners, ceux-ci formant des parties communes dont jouira l'exploitant conformément au règlement de copropriété.

3 – QUALIFICATION DU BAIL

Les soussignés affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente convention au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des articles L 145-1 du Nouveau Code de Commerce et des textes subséquents ; et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura éventuellement extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

4 – SUBSTITUTION PAR LE PRENEUR

Le Preneur informe le Bailleur qu'il entend substituer dans les droits et les obligations résultant pour lui de la présente convention, avant sa prise d'effet telle qu'indiquée à l'article 3 ci-après, une de ses filiales dont il détiendra au moins la moitié du capital social. Il en informera le Bailleur, lequel consent dès à présent à cette substitution.

CONVENTIONS

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Par les présentes, le Bailleur promet de donner à bail à loyer à titre de bail commercial, au Preneur qui accepte, les locaux nus décrits au 1 de l'exposé.

Article 2 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention de location produira pleinement ses effets si les conditions suspensives suivantes se réalisent :

- signature par le bailleur de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement portant sur le lot donné à bail ;
- achèvement de la construction promise à bail ;

Ces conditions suspensives devront être réalisées le 1 avril 2008 au plus tard. A défaut, les présentes seront nulles et non avenues, les parties s'obligeant toutefois à négocier une nouvelle convention reprenant l'ensemble des conditions figurant aux présentes à l'exception des éléments financiers, pour le cas où seule la deuxième condition ne serait pas réalisée à la date convenue (cas du retard dans la livraison de la construction).

L'achèvement sera constaté au moyen de la réception contradictoire du lot donné à bail, mettant en présence l'architecte, le bailleur et le preneur ou leurs représentants.

Article 3 – DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du bail est fixée au 1^{er} mai 2008.

Le bail portera sur une durée de 11 années et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 septembre 2019.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur entend exercer dans les locaux nus présentement loués, de même que dans l'ensemble des autres locaux composant la Résidence de Tourisme, l'activité d'exploitation d'une « Résidence de Tourisme Classée deux Etoiles » au sens des dispositions de l'Arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 modifié, consistant en la sous-location de ces locaux nus pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

L'activité développée par le Preneur est soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261-D-4°-a du C. G. I. et des articles 176 et 178 de l'annexe II audit code.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de la Résidence, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Il est expressément autorisé à consentir les sous-locations correspondant à l'exercice de son activité d'hébergement para-hôtelier. De convention expresse et par dérogation aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, le preneur est dispensé d'appeler le bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Le preneur s'engage, pour les cas où, soit l'ensemble immobilier ne bénéficierait plus du classement Résidence de Tourisme pour une raison quelconque, soit il ne respecterait pas les prescriptions édictées par les articles 176 à 178 de l'annexe II au Code Général des Impôts, à rendre conforme à l'article 261-D-4°-b l'exploitation qu'il fera de la Résidence ; de telle sorte que les prestations d'hébergement, en l'état actuel des textes, resteraient soumises à TVA.

Article 5 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 1- Il prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.
- 2- Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.
- 3- Il laissera à la fin de la location les lieux loués en état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au Bailleur.
- 4- Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.
- 5- Il acquittera les charges de copropriété courantes, étant précisé que celles-ci excluent tous les travaux affectant le clos et couvert selon les articles 605 et 606 du Code civil, gros œuvre, les charpentes et couvertures, les étanchéités, les menuiseries extérieures, le lasurage et les peintures de façade, les éventuelles mises aux normes de sécurité et les honoraires et frais du Syndic.
- 6- Dans la limite de sa responsabilité et de ses obligations, il procédera aux déclarations usuelles en vue du classement de la Résidence en Résidence de Tourisme de catégorie minimale Deux Étoiles dans les plus brefs délais, et veillera à ce que ce classement soit maintenu pendant toute la durée du bail.
- 7- En toute hypothèse, il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception, blanchisserie et fourniture de linge, entretien et nettoyage des logements, à la demande.

Article 6 – ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

- 1- Il conserve à sa charge la totalité des impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires, et notamment l'intégralité de la taxe foncière, ainsi que la partie des charges de copropriété non assumée par le Preneur, en vertu de l'article 5-5 ci-dessus.
- 2- Il autorise le Preneur à utiliser librement les biens loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie au présent bail et à céder son bail librement à toute société exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies à l'article 4.
- 3- Il autorise dès à présent le preneur à installer toute enseigne nécessaire à la commercialisation et à ne réclamer à ce titre aucune réparation.
- 4- En ce qui concerne le fonctionnement du Syndicat de copropriété, il est rappelé que conformément à sa destination, l'immeuble doit être exploité selon des normes de qualité correspondant à son classement en catégorie "Résidence de Tourisme Deux Étoiles".
- 5- Le présent bail s'imposera de plein droit aux ayants-cause et ayants-droit du Bailleur. Tout acte translatif de propriété des biens loués devra faire mention de l'existence du présent bail.

- 6- Comme condition essentielle et résolutoire du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat irrévocablement au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriété, c'est-à-dire de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver la destination de l'immeuble définie dans ce présent bail. Ce mandat concerne exclusivement les décisions relatives à des charges incombant au preneur au terme de la répartition ci-avant.
- 7- Ce mandat est valable pendant toute la durée du présent bail. 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.
Il est ici précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du preneur, restera à la charge exclusive du bailleur.
8. Le Bailleur s'engage également à participer aux frais de copropriété pour un montant de 15 euros par m² par an.
- 9 Compte tenu du fait que la prise d'effet du présent bail correspond à la livraison des locaux par le maître d'ouvrage, le bailleur donne expressément mandat de représentation au preneur afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clefs. Néanmoins le bailleur ne pourra en aucun cas mettre en cause la responsabilité du preneur en vertu de ce mandat.

Article 7 – ASSURANCES

Le preneur sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir l'immeuble donné à bail pour le compte du bailleur, le recours des voisins et des tiers.

La ou les polices d'assurance souscrites par le preneur devront prévoir notamment la couverture des événements suivants, sans que cette liste soit limitative :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- tempête, grêle et neige sur les toitures,
- fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- dégâts des eaux,
- actes de vandalisme et attentats,
- catastrophes naturelles.

Le preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, ainsi que les risques de responsabilité civile du fait des bâtiments, pour le compte du bailleur propriétaire.

Le preneur devra justifier de la souscription de la police d'assurances et de l'acquit des primes une fois l'an, pour les douze mois suivants.

Le preneur imputera sur le compte du bailleur dans ses livres la refacturation de la quote-part de la prime correspondant à la police propriétaire non occupant. De telle sorte que le preneur conservera seulement à sa charge la fraction des primes correspondants aux risques locatifs et à sa propre activité.

En cas de destruction totale de l'immeuble ou du local pris à bail, le bail pourra être résilié si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

Le preneur fera en outre son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il aura effectué dans l'immeuble ainsi que tout dommage causé aux mobiliers, matériels, marchandises et tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

Article 8 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la T. V. A. au taux en vigueur par la renonciation du bailleur à la franchise en base édictée par l'article 293 F du C. G. I.

☐ **OPTION 1 :**

Le loyer se décompose comme suit :

A) Loyer numéraire

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire de _____ EUROS HT (..... EUROS hors taxes), payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, les 15 mai, 15 août, 15 novembre, 15 février avec une franchise exceptionnelle de 3 mois, la première année d'exploitation.

Ainsi et exceptionnellement, pour la 1^{ère} année d'exploitation est prévue une franchise de 3 mois de loyers, c'est à dire que les 3 premiers mois, à partir de la date de prise d'effet du bail, seront exonérés de loyer.

B) Périodes d'occupation

En plus d'un loyer en numéraire le bailleur dispose de semaines d'occupation :

1. 1 semaine en avril sauf les semaines coïncidant avec le week-end de Pâques.
2. 2 semaines en octobre

☐ **OPTION 2 :**

Le loyer se décompose comme suit :

A) Loyer numéraire

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire de _____ EUROS HT (..... EUROS hors taxes), payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, les 15 mai, 15 août, 15 novembre, 15 février avec une franchise exceptionnelle de 3 mois, la première année d'exploitation.

Ainsi et exceptionnellement, pour la 1^{ère} année d'exploitation est prévue une franchise de 3 mois de loyers, c'est à dire que les 3 premiers mois, à partir de la date de prise d'effet du bail, seront exonérés de loyer.

B) Périodes d'occupation

En plus d'un loyer en numéraire le bailleur dispose de semaines d'occupation :

1. 1 semaine en avril sauf les semaines coïncidant avec le week-end de Pâques.
2. 1 semaine entre le 1/5 – 15/6 ou entre 15/9-30/9

3. 1 semaine en octobre

☐ **OPTION 3 :**

Le loyer se décompose comme suit :

A) Loyer numéraire

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire de _____ EUROS HT (..... EUROS hors taxes), payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, les 15 mai, 15 août, 15 novembre, 15 février avec une franchise exceptionnelle de 3 mois, la première année d'exploitation.

Ainsi et exceptionnellement, pour la 1^{ère} année d'exploitation est prévue une franchise de 3 mois de loyers, c'est à dire que les 3 premiers mois, à partir de la date de prise d'effet du bail, seront exonérés de loyer.

B) Périodes d'occupation

En plus d'un loyer en numéraire le bailleur dispose de semaines d'occupation :

1. 1 semaine en avril sauf les semaines coïncidant avec le week-end de Pâques.
2. 1 semaine entre le 1/5 – 15/6 ou entre 15/9-30/9
3. 1 semaine entre le 15/6 – 15/7
4. 1 semaine en octobre

8.1 Réservations de périodes à usage personnel selon les disponibilités.

La réservation des périodes que le bailleur souhaite utiliser pour son usage personnel devra être notifiée au preneur, avant :

- le 31 janvier de chaque année pour l'été suivant.

8.2. Modalités d'occupation pendant la période d'ouverture de la résidence selon les disponibilités

- Le preneur fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de ses séjours. Des frais de dossier de 50 Euros TTC par année civile seront déduits des loyers du troisième trimestre.
- Le bailleur pourra utiliser les services proposés par le preneur en réglant le prix selon le tarif en vigueur. Ces services payants sont notamment : ménage journalier, mise à disposition du linge, téléphone.
- 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 sa disposition.

Conditions particulières

Dans tous les cas :

- les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le samedi à partir de 17h 00 et se terminent le samedi suivant à 10h00 et selon les disponibilités.
- Le BAILLEUR devra chaque année notifier par e-mail ou télécopie au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation :

- avant le 31 janvier pour les séjours de la saison d'été.
- en fonction du remplissage de la résidence et de réservation possible de son lot, le bailleur accepte de se voir attribuer par le preneur pour son usage un lot équivalent.

Séjours dans les autres résidences d'EUROGROUP

En outre, le bailleur pourra bénéficier d'une remise de 20% sur ses séjours dans le catalogue EUROGROUP selon les disponibilités.

Cette réduction de 20% TTC s'entend du tarif hébergement hors offres spéciales et promotion publié chaque année par le preneur pour les logements de même type et pour la même période.

Cette réduction est justifiée par l'absence de frais de commercialisation sur les séjours du bailleur. La valeur des séjours du bailleur fera l'objet d'une facturation TTC et sera débitée, directement sur son compte dans les livres du preneur.

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 interdisant une location effective,
 - soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (par exemple, incendie de l'immeuble...)

Le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant celui au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Article 9– REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé triennalement, et pour la première fois le 15 août 2011, en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de base sera celui du deuxième trimestre 2008, et l'indice de référence celui du deuxième trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront limitées à la hausse comme à la baisse à hauteur de 50 % (cinquante pour cent) de la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE, cette variation en résultant ne saurait néanmoins dans tous les cas dépasser 1.5 % par an.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, 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'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi par accord entre elles,

- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Le preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celle-ci ne serait pas conclue.

Article 10 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut par le preneur d'exécuter une seule des clauses, charges et conditions du présent bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, des charges ou des accessoires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer contenant déclaration par ledit Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consigne ou offres réelles ultérieures.

Si le preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

Article 11 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, et le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué.

Fait en deux exemplaires originaux, à..... le

Le Bailleur
(lu et approuvé)

Le Preneur
(lu et approuvé)