

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Résidence La GRIVE

Route de la Croisette
Chamrousse (38)

Réf Appartement(s)	Nbre de couchages :	Réf Parking(s)	N° Lots Copropriété

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur (et, ou) Madame :

Demeurant à :

Rue ou lieu dit :

.....

Tél domicile :

Bureau :

Portable :

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

ET

S.A.R.L ALTITUDE

Société Anonyme à responsabilité limitée au capital de 25000 Euros

Immatriculée au R.C.S. de Grenoble sous le n° 34190076900017

534 route de Chamrousse

38410 Saint Martin d'Uriage

A qui se substituera en cas de défaillance la CCAS EDF dont le siège est 8 rue de Rosny à Montreuil 93

Représentée par Monsieur Eric DUBUISSON

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

Préalablement au BAIL COMMERCIAL faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit:

E X P O S E

Suivant acte reçu ou à recevoir et ce, avant les présentes, par les Notaires de l'opération le BAILLEUR a acquis de la SARL ALTITUDE en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement (s) dans le programme dénommé :

Résidence LA GRIVE

Dans un ensemble à destination de Résidence de Tourisme Classée Trois Etoiles et constituant

Un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

REFERENCES COMMERCIALES	
Réf Appart	Réf Parking

REFERENCES COPROPRIETE	
Réf Appart	Réf Parking

De son côté, le PRENEUR d'exploiter ladite résidence en Résidence Tourisme Classée Trois Etoiles.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence constitué d'un appartement avec un parking extérieur, soit d'un appartement avec un parking intérieur, après leur vente puis les sous-louer meublés aux futurs résidents.

Le PRENEUR verse ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations para hôtelières.

Ceci EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL, objet des présentes.

ARTICLE 1 - BAIL

Le BAILLEUR donne à bail conformément aux dispositions aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte les locaux meublés ci-dessus désignés, en ce compris tous ses droits dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui commencera le jour de la mise en exploitation, au plus tard le 25 décembre 2008, pour expirer dans tous les cas le 1^{ER} SEPTEMBRE 2019.

D'un commun accord entre les parties, le premier terme du loyer sera payé par le PRENEUR à compter de la fin du 1^{er} trimestre 2009.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR entend exercer à titre principal, dans les locaux objets du présent bail, une activité d'exploitant de Résidence de Tourisme Classée Trois Etoiles, consistant en la sous-location meublée dudit local aux touristes, pour des périodes de temps déterminées.

Il est précisé que le preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, des prestations comportant, en sus de l'hébergement des touristes, les services définis en annexe II § « service personnel » de l'arrêté du 14 février 1986 consistant en particulier en :

- réception de la clientèle en deux langues étrangère dont l'anglais ;
- stationnement des véhicules ;
- nettoyage quotidien de l'accueil et des salons ;
- nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour et en option sur demande du client ;
- fourniture du linge de toilette et de maison en option sur demande du client ;
- affichage des activités d'animation de la résidence et de la station ;
- service de messagerie.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme Classée est soumise à la TVA conformément à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts.

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail.

ARTICLE 4 - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR pourra céder son bail librement, à tout moment, à charge cependant de rester garant et répondant, solidairement avec son cessionnaire ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges correspondantes et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail et notamment de celles résultant de l'article 261D 4°- a - du code général des impôts et de tous textes subséquents.

En outre, le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à sous-louer les locaux objets du présent bail dans le cadre de son activité de locations saisonnières meublées, ainsi qu'à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci-dessus à l'article 3.

Le BAILLEUR renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce et en conséquence, dispense le PRENEUR de l'appeler à concourir à tous actes de sous-location.

ARTICLE 5 - CHARGES ET CONDITIONS

En outre, le présent bail est consenti et accepté à charge pour le PRENEUR :

- 5.1 De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, après leur réception par le PRENEUR pour le compte du BAILLEUR et sous réserve que lesdits locaux soient conformes à leur destination.
- 5.2. De garnir les lieux loués du mobilier et des équipements nécessaires à leur exploitation en meublé saisonnier en quantité suffisante pendant toute la durée du bail.
- 5.3. De faire assurer et maintenir assuré les lieux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie et le dégât des eaux ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées, (relatives notamment à la perte d'exploitation) à charge pour lui de faire exécuter les travaux.
- 5.4. D'entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.
- 5.5. De laisser à la fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.
- 5.6. De souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.
- 5.7 Le preneur s'acquittera des charges de copropriété dites "récupérables" définies en annexe au décret 87 713 du 26 août 87, ainsi que des impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble.
- 5.8 Le bailleur supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les dites "non récupérable" telle que : frais de syndic, assurance immeuble etc. Et celles définies à l'article 605 et 606 du code civil ainsi que :

Le ravalement de façade,
Étanchéité toiture,
La production d'eau chaude,
Le chauffage,
La VMC,
Les huisseries extérieures,
L'ascenseur,
Les éventuelles mises aux normes de sécurité etc....

En outre le bailleur laissera gratuitement au preneur la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectifs de la résidence durant toute la durée d'une exploitation en Résidence de Tourisme.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Au cas où l'intervention personnelle du BAILLEUR s'avérerait nécessaire, de fait ou de droit, pour le bon exercice des droits attachés à sa qualité de propriétaire, notamment à l'occasion des assemblées générales de copropriétaires et dans l'hypothèse où le bailleur ne pourrait assister à cette assemblée, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs ou concours nécessaires, étant bien spécifié qu'en aucun cas, ces autorisations ou concours ne sauraient être pour lui générateurs de frais.

Dans cette hypothèse, il donnera lors de chaque convocation aux assemblées un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR afin de conserver notamment à l'immeuble sa destination de Résidence de Tourisme Classée.

En outre, le BAILLEUR 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 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.

ARTICLE 7 - IMPOTS ET TAXES

Le BAILLEUR fera son affaire personnelle des taxes et impôts, mis par la loi, à la charge des propriétaires fonciers (taxe professionnel, taxes et impôts, foncier notamment).

Les biens objet du présent bail étant donnés en location, à la Société ALTITUDE qui exploite la résidence et lesdits biens conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° a et c - du Code Général des Impôts, la location est soumise de plein droit à la TVA en application desdites dispositions.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail à la T.V.A. même dans l'hypothèse où le BAILLEUR pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

En conséquence, le BAILLEUR, avec l'accord du PRENEUR, s'oblige expressément à opter, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, pour l'assujettissement à la T.V.A. et renonce à la franchise de base.

En outre, il s'interdit pendant toute la durée du bail, de remettre en cause cette option et de revendiquer le bénéfice de la franchise de base.

ARTICLE 8 - LOYER

8.1. MONTANT DU LOYER

- 8.11. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement (actuellement 5,5 %)

Loyer en numérairesEuros HT

- 8.12. Pour la période allant de la date de prise d'effet du bail soit le jour de la mise en exploitation au 31 décembre 2008, le montant du loyer annuel sera calculé prorata temporis.
- 8.13. Révision du loyer : Le loyer en numéraire sera révisé chaque année et pour la première fois le premier octobre 2010.

L'indice de référence sera celui du 1er trimestre de l'année précédent celle du paiement du loyer révisé. La révision sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sans pouvoir être supérieure à 1% par an.

8.2. PAIEMENT DU LOYER

Le loyer en numéraire ci-dessus stipulé sera exigible à terme échu, en quatre échéances annuelles chaque fin de trimestre civil, le premier terme sera payé comme indiqué à l'article 2 à la fin du 1er trimestre civil complet.

Il sera payable par le PRENEUR pour un montant TTC entre les mains du propriétaire dans le mois qui suit.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence.

ARTICLE 9 - FACTURATION

Le BAILLEUR s'engage à quittance les factures trimestrielles de loyer net de charges qui seront établies pour son compte par le PRENEUR. Ces factures seront majorées de la TVA au taux en vigueur.

ARTICLE 10 - EXPIRATION DU BAIL

Chaque partie devra notifier à l'autre un an au moins avant l'expiration du présent bail, son intention de ne pas demander le renouvellement de celui-ci. A défaut de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR transmettra ses nouvelles propositions à celui-ci.

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR déclare renoncer expressément à la faculté de résilier le bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, ce qui est accepté par le BAILLEUR

ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un seul commandement de payer ou mise en demeure, adressé par acte extra judiciaire, resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE (ou de tous occupants de son chef) pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passées le délai sus indiqué.

En cas de non-respect des conditions d'exploitation des biens objet des présentes par le PRENEUR et plus particulièrement la non-exécution des obligations résultant de l'article 261 D 4°- a - du code

général des impôts, de l'instruction du 11 avril 1991 et de tous textes subséquents, empêchant le remboursement de la TVA ou entraînant la remise en cause de la récupération de celle-ci par le BAILLEUR, le bail pourra être résilié par ce dernier dans les conditions sus indiquées, nonobstant la faculté pour le BAILLEUR de demander au PRENEUR, tous dommages et intérêts, et le remboursement de l'incidence fiscale subie par le BAILLEUR pour non respect des obligations du PRENEUR, ce qui est accepté par ce dernier.

ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention de location produire 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 pour la date de prise d'effet à bail.

Ces conditions suspensives devront être réalisées le 15 janvier 2008 au plus tard.
A défaut, les présentes seront nulles et non avenues.

L'achèvement sera constaté au moyen de la réception contradictoire du lot donné à bail, mettant en présence le maître d'ouvrage ou son représentant et le preneur ou ses représentants.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le BAILLEUR fait élection de domicile à son adresse personnelle mentionnée à la première page du présent bail et le PRENEUR à son siège social.

ARTICLE 14 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation 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

LE PRENEUR
(Signature)

LE PROPRIETAIRE BAILLEUR
(Signature)