



BAIL COMMERCIAL NU

BATIMENT A

Résidence LES TERRASSES D'ISOLA 06420 ISOLA 2000

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

Société GT VACANCES

SAS au capital de 150 000 Euros

Immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le n° 420 544 975

Siège Social : Malibu Village - Route de Perpignan 66140 CANET EN ROUSSILLON

Représentée par Monsieur Jean GARSAU, son président

Ou toute autre Société, filiale de son Groupe, qu'il lui plairait d'y voir substituer pour laquelle elle restera garante et solidaire dans l'application des présentes, et notamment la SARL CELA LES TERRASSES D'ISOLA, société à constituer, dont le siège social sera lieu-dit La Station – ISOLA 2000 – 06410 ISOLA

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 LES TERRASSES D'ISOLA en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement (s) dans le programme dénommé :

**Résidence LES TERRASSES D'ISOLA
06420 ISOLA 2000**

dans un ensemble à destination de Résidence de Tourisme Classée Quatre Etoiles et constituant

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

REFERENCES COMMERCIALES	
Réf Appart	Réf Parking

REFERENCES COPROPRIETE	
Réf Appart	Réf Parking

La date d'achèvement des travaux de la 1^{ère} Tranche de la Résidence est fixée pour le 30 Décembre 2007.

La date de mise en exploitation locative de la 1^{ère} Tranche de la Résidence est prévue pour le 30 Janvier 2008.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet de meubler et d'exploiter ladite résidence en Résidence Tourisme Classée Quatre Etoiles.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence constitué soit d'un appartement avec un stationnement 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 nus 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 à courir le 30 janvier 2008 pour les ventes « en l'état futur d'achèvement » ou au plus tard le lendemain du jour de la signature de l'acte authentique de vente pour les ventes « achevées » pour expirer dans tous les cas le 31 décembre suivant la date du douzième anniversaire du bail soit le 31 décembre 2020.

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 3 - DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR entend exercer à titre principal, dans les locaux objets du présent bail, après les avoir meublés, une activité d'exploitant de Résidence de Tourisme Classée Quatre 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 §E « 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 objet 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 récupérables" et celles définies à l'article 606 du code civil telle que : Ravalement de façade, toiture, production d'eau chaude, chauffage, ascenseurs, VMC etc...

En outre le BAILLEUR laissera gratuitement au preneur la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectif de la résidence.

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, 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.

A cet effet, il devra notamment lors de chaque convocation aux assemblées donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en son 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 (taxes et impôts, foncier notamment).

Les biens objet du présent bail étant donnés en location, pour plus de 9 ans, à la Société SAS GT VACANCES ou sa substituée 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 assujéti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement (actuellement 5,5 %)

Loyer en numéraires : Euros HT

Crédit Vacances : Euros HT

Loyer annuel TOTAL : Euros HT

Soit LOYER TOTAL : Euros TTC (en chiffres)

..... Euros TTC (en lettres)

8.12. Pour la période allant de la date de prise d'effet du bail le 30 janvier 2008 au 31 décembre suivant, le montant du loyer sera calculé prorata temporis.

8.13. Révision du loyer : Le loyer en numéraire sera révisé chaque année et pour la première fois le premier février suivant la première année d'exploitation.

L'indice de référence sera celui du 2ème 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 2% par an.

8.14. Crédit Vacances du propriétaire : le bailleur bénéficie d'un crédit de vacances, pour le montant défini ci-dessus, sur les sites CELA Hôtels et Resorts. Ce droit de réservation constitue un avantage en nature.

Cet avantage correspond à un droit d'utilisation, qui ne correspond pas forcément au type de logement acquis.

Le Bailleur pourra utiliser le crédit vacances sur l'ensemble des destinations du catalogue du groupe CELA Hotels et Resorts en ce y compris pour l'hébergement sur les sites de balnéothérapie ou thalassothérapie de la marque THALACAP, société du groupe CELA Hôtels et Resorts.

8.15. Réservations : Pour la réservation de ses droits à séjour, liée au crédit vacances, le réservataire devra chaque année avertir l'exploitant :

- le 31 Août pour la saison d'hiver.
- le 31 Mars pour la saison d'été.

Passées ces dates, les demandes de séjour seront acceptées par l'exploitant dans la limite des disponibilités au jour de la réception de la réservation.

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 et pour la première fois à la fin du deuxième trimestre civil complet suivant la mise en service de la résidence (exemple : mise en service en Janvier, 1^{er} paiement fin juin suivant).

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.

8.3. REGLEMENT DES OCCUPATIONS DES CREDITS VACANCES

8.31. Confirmation de séjours des crédits vacances

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, en cas de confirmation écrite du séjour.

8.32 Modalités d'occupation des crédits vacances

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et non comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour à savoir :

- Accueil
- Fourniture du linge
- Nettoyage de l'appartement une fois par semaine, tout nettoyage supplémentaire donnant lieu à facturation.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR, étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité du PRENEUR.

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.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (linge, téléphone, ainsi que les frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

ARTICLE 9 - FACTURATION

Les séjours du BAILLEUR sont payables chaque fin de trimestre par imputation sur le loyer dû. Dans le cas où la valeur totale des occupations du trimestre serait supérieure au montant du loyer net de charges du trimestre, la différence fera l'objet d'une facturation à la date du dernier jour du trimestre.

Le BAILLEUR s'engage à quittance les factures trimestrielles de loyer net de charges qui seront établies pour son compte par le PRENEUR, et à accepter les factures afférentes à ses séjours personnels. 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.

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 annulé par des offres réelles passé 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 - 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 13 - 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 trois exemplaires

LE PRENEUR
(Signature)

LE PROPRIETAIRE BAILLEUR
(Signature)