



BAIL COMMERCIAL NU

1ère TRANCHE

Résidence LE CHATEAU DES MAGNANS Lieu dit Les Magnans 04850 JAUSIERS

Réf Bâtiment	Réf Appartement	Réf Parking	N° Lots Copropriété
Type :	Nbre de couchages :		

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur (et,ou) Madame :

Demeurant à :

Rue ou lieu dit :

.....

Tél domicile :

Bureau :

Portable :

ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

ET

Représentée par :

ODALYS S.A.

Société Anonyme au capital de 500 000 €uros

Immatriculée au R.C.S. d'Aix en Provence sous le n° B 411 780 463

Siège Social : 210 avenue Frédéric Joliot – BP 412

13591 AIX EN PROVENCE CEDEX

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 LE CHATEAU DES MAGNANS en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement (s) ou un des chalets dans le programme dénommé :

Résidence LE CHATEAU DES MAGNANS
Lieu dit Les Magnans
04850 JAUSIERS

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 Bâtiment	Réf Appart	Réf Parking

REFERENCES COPROPRIETE		
Réf Bâtiment	Réf Appart	Réf Parking

La date d'achèvement de la 1^{ère} Tranche de la Résidence est fixée pour **Décembre 2005**.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet de meubler et 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, 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.

Toutefois le BAILLEUR peut avoir dès à présent la faculté de se réserver la jouissance de son bien pendant un délai maximum de 3 (trois) semaines par an.

Les modalités de la réserve de jouissance ci-dessus sont définies dans l'avenant signé en même temps que le bail objet des présentes avec lequel il forme un tout indissociable.

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

BAIL COMMERCIAL

ARTICLE 1. BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I du Code de Commerce et aux dispositions du décret N°53.960 du 30 Septembre 1953 modifié actuellement en vigueur, au PRENEUR qui l'accepte, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les lots désignés dans l'exposé qui précède et les parties communes tant générales que particulières y attachées.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'Exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date d'effet du présent bail est fixée au jour de la première date d'exploitation de l'immeuble, prévue pour intervenir au plus tard le **31 Décembre 2005**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de NEUF (9) ANNÉES et DEUX (2) MOIS, sans faculté pour le PRENEUR de donner congé à l'expiration d'une période triennale à compter du jour fixé pour la date de prise d'effet sus déterminée.

A l'expiration de la période de neuf ans et deux mois et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement.

La partie qui voudra mettre fin au bail, au terme de celui-ci, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins SIX MOIS avant l'échéance du bail.

ARTICLE 3. DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui objet des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme Classée Trois Etoiles consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence.

Le PRENEUR est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe "SOUS-LOCATION" ci-après.

En outre, le PRENEUR s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à meubler les logements et à offrir aux résidents, les services et prestations para-hôtelières nécessaires à la non remise en cause du régime fiscal de faveur dont a bénéficié l'acquéreur.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA. et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à s'exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

Etat des Lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et tels que définis par les divers documents visés plus haut.

Entretien et réparations

Le PRENEUR supportera les réparations locatives visées au Décret 87.712 du 26 Août 1987 dans sa rédaction à ladite date, toutes autres réparations incomberont au BAILLEUR.

Il reste entendu que le PRENEUR ne prendra en charge ces dépenses que pour autant qu'elles ne correspondent pas aux réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra prévenir par écrit le BAILLEUR de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

Améliorations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR, de leur caractère obligatoire, le PRENEUR en supportera la charge.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre, aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporé au bien loué, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés: cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état, à ses frais.

Contributions, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le PRENEUR supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires, (et notamment : eau, électricité), de toute nature contractée pour l'immeuble pour la responsabilité du BAILLEUR et notamment toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie.

Bien entendu, le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-hôtelières et impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être mise à la charge des locataires.

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts ainsi que la taxe foncière, sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges de copropriété réputées non récupérables au sens du Décret 87.713 du 26 Août 1987, et la prime d'assurance liée à son statut de BAILLEUR.

ARTICLE 5. CESSION

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne.

Dans ce cas, le BAILLEUR devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec A.R., et le PRENEUR restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

Tout autre cas de cession nécessite l'accord et l'agrément préalablement du BAILLEUR.

ARTICLE 6. SOUS-LOCATION

Comme il a été dit ci-dessus, le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer avec les réserves qui suivent :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le PRENEUR, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité....). Ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au BAILLEUR.

ARTICLE 7. ASSURANCE

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garantissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.

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

Il ne pourra, en aucun cas, tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages intérêts au BAILLEUR de ce chef.

ARTICLE 8. VISITE DE LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne, autorisés par lui, de pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR en cas de résiliation, pendant une période de 6 mois précédent la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteau ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant ces mêmes périodes, dans la limite des obligations résultant du Règlement de Copropriété.

ARTICLE 9 - LOYER . REVISION DU LOYER

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraires de :

.....Euros T.T.C.(en chiffres)

.....Euros T.T.C.(en lettres)

Soit avec TVA au taux en vigueur à ce jour (soit actuellement 5.5 %)

.....Euros H.T (en chiffres)

.....Euros H.T.(en lettres)

Le loyer défini ci-dessus s'entend pour une activité locative s'étalant, pour le PRENEUR, sur une période de 12 (douze) mois par an.

De convention expresse entre les parties, en raison des sujétions particulières supportées par le PRENEUR pour le démarrage de la résidence, le premier paiement de loyer dû débutera deux mois après la date de prise d'effet du présent bail.

Le BAILLEUR ayant, aux termes des présentes, une possibilité de réserve de jouissance, le montant du loyer versé en numéraire peut varier suivant le montant défini sur l'avenant ci-après en fonction du choix du séjour (période et durée).

Dans ce cas l'avenant joint au présent bail doit être régularisé.

En pareil cas, le montant en numéraire du loyer annuel, dû par le PRENEUR tiendra compte des dispositions prévues dans l'avenant ci-annexé en cas de réserve de jouissance.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR à terme échu en quatre échéances le dernier jour du mois de chaque trimestre suivant 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.

Révision du Loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer en numéraire défini ci-dessus (ou sur l'avenant régularisé) sera réévalué chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins de l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu au **31 Décembre 2005**.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

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 du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base actuellement de 76 300 €.

Force majeure

De condition expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du PRENEUR (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation de personnes et des biens...).

ARTICLE 10. 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, ou de non respect des obligations figurant sous l'article 3 « DESTINATION », le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 11. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au Siège Social du PRENEUR.

ARTICLE 12. 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 3 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR
(Lu et Approuvé)

LE PRENEUR
(Lu et Approuvé)