

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Résidence de Tourisme 3 étoiles

« PARK & SUITES ELEGANCE » à MONTPELLIER

Entre :

Civilité / Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Civilité / Nom et Prénom :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Ci après dénommé(s) « *le bailleur* » ou « *le propriétaire* ».

D'une part,

Et :

La société PARK & SUITES, Société par Actions Simplifiée au capital de 5.000.000 Euros, dont le siège social est à Montpellier (34070), 125, rue Gilles Martinet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 479.987.869, représentée Monsieur Franck MANNA ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui.

Ci-après dénommée « *le preneur* » ou « *l'exploitant* » ou encore « *le gestionnaire* ».

D'autre part.

Il a été préalablement exposé ce qui suit – préambule contractuel :

Le bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) – ci après « *le bien* » - au sein d'une résidence de tourisme ; la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le bailleur au bénéfice du preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier et ce faisant la résidence de tourisme en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués, la location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et par les dispositions non codifiées à ces textes du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de tourisme classée avec prestations para hôtelières, et destiné à faire l'objet d'un classement en trois étoiles, dénommée :

« Résidence « Le QUADRANT » Park & Suites Elégance »
49 allée DUVIOLS
34070 MONTPELLIER

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au bailleur au sein de la résidence et objet du bail

UNITE(S) D'HABITATION	TYPE SURFACE	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété

PARKING	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété

Le bailleur donne à bail commercial au preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le bailleur donne, le cas échéant, son accord au preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Le bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du preneur.

Le preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le bailleur, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction. (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le bailleur confère mandat au preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le bailleur etc... Le preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le bailleur devra en tant que de besoin apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au preneur d'agir en son nom.

Si l'inachèvement, le désordre, la difficulté ... concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doit agir, réclamer, ester, etc... le bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du preneur.

Les fonds le cas échéant obtenus par le preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le preneur au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le bailleur s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estimait que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Le bailleur, dans l'hypothèse où il n'aurait pas pris livraison du bien dès avant la régularisation du présent contrat donne mandat exclusif au PRENEUR d'assurer la livraison de ses biens avec le promoteur, signer le procès-verbal de livraison et récupérer les clés.

Article 2 : destination des lieux

2.1. Destination générale

Le bien présentement donné à bail devra servir au preneur dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de tourisme classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme. Le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'ensemble des démarches à entreprendre pour obtenir le classement de la résidence.

Le preneur aura toutefois la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires au sein de la résidence, telles que de la restauration, une salle de fitness, de la location de salles de réunion, un sauna etc..., les dites activités étant de convention expresse considérées comme connexes ou complémentaires.

Le preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur.

2.2. Fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le preneur proposera de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidences de tourisme classée consistant en la sous-location meublée d'unités d'hébergement situées dans la résidence pour des périodes déterminées, le preneur étant dispensé tenant l'essence du contrat et la nature de son activité d'avertir le bailleur lors de chaque sous-location. Le preneur fournira en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations visées à l'article 261D 4°.b. du code général des impôts, à savoir :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

Le preneur s'oblige à rendre ces services et prestations conformément aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit soumise au régime de la TVA. Le bailleur renonce expressément à la franchise en base prévue par l'article 293 B du CGI.

2.3. Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le preneur s'engage par ailleurs à assurer la promotion touristique à l'étranger dans les conditions définies par l'article 261D 4°.a. du Code Général des Impôts, et les articles 176 et 177 de l'annexe II du CGI.

Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES.

En application de l'article L145-7-1 du code de commerce le preneur ne bénéficie pas d'une faculté de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

L'entrée en vigueur du bail, à la date ci-après définie, est soumise à la condition suspensive du transfert de la propriété du bien au bénéfice du bailleur, pour le cas où au moment de la signature du présent contrat le bailleur ne serait pas encore propriétaire du bien.

La prise d'effet du bail interviendra au plus tard trente jours après l'achèvement des travaux dressée par le promoteur. Cette date d'entrée en vigueur fera l'objet d'une notification du preneur au bailleur par tout moyen.

Article 4 : Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1 : composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITE D'HÉBERGEMENT et PARKING	LOYER ANNUEL H.T
Unité(s) d'hébergement	
Parking(s)	

Ce loyer s'entend hors TVA. Le preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujetti à une TVA à 7 % pour les unités d'habitation, 19,6 % pour les parkings.

4.2 : paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé avant la fin du mois suivant l'expiration de chaque trimestre. Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le cas échéant prorata temporis pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur et la fin du trimestre civil en cours.

Les parties sont toutefois convenues d'une franchise de loyer de 1 mois, si bien que le droit au loyer ne sera acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, qu'à l'expiration de ce délai courant à compter de l'entrée en vigueur du bail.

4-3 : indexation

Le loyer est indexé annuellement et automatiquement, chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois un an après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur un an de l'indice trimestriel du coût de la construction INSEE telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié à la date d'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation suivante :

Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice antérieur)

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « *loyer précédent* » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« *indice nouveau* » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence,

L'« *indice antérieur* » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation :

L'indexation est capée entre -1,5% (moins un virgule cinq pour-cent) - plancher - et +1,5 % (plus un virgule cinq pour-cent) - plafond - chaque année.

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur un an telle que la variation soit inférieure à 1,5 %, la diminution de loyer correspondra à la variation de l'indice ; en cas de variation à la hausse sur un an supérieure à 1,5 % la diminution du loyer sera limitée à 1,5 %. En cas de variation de l'indice à la hausse sur un an telle que la variation soit inférieure à 1,5 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice ; en cas de variation à la hausse sur un an supérieure à 1,5 % la variation du loyer sera limitée à 1,5 %.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de

l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'alinéa précédent.

Article 5. Mandat de facturation

Au titre de ce bail, le bailleur devrait émettre au preneur les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le bailleur conserve selon l'article 289.1.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur.

Le bailleur s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

Les parties conviennent que les factures objet du présent article seront accessibles pour le bailleur via le site internet de Park & Suites grâce à un code sécurisé. Pour autant le bailleur pourra à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception solliciter que pour l'avenir les factures lui soient adressées par voie postale.

Article 6. Charges locatives, entretien et réparations

6.1. Charges récupérables sur le preneur

6.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges récupérables.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le bailleur auprès du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe

d'enlèvement des ordures ménagères...) et dont le paiement sera remboursé au bailleur par le preneur. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation du décompte individuel de charges établies par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieur au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Article 6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs mis à disposition par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et

fusibles, des ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur. Il en est ainsi pour rappel de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines -, hammam, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage) ; ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois courant à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. À défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

a. D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;

b. D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

6.3 Travaux interdits au preneur

Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du bailleur.

6.4 Travaux effectués par le bailleur

Le preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du bailleur.

Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du preneur. Les parties définiront de concert par exemple le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme du contrat, le preneur s'engage à laisser au bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Article 7. Enseignes

7.1 A l'intérieur des locaux

Le preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix.

7.2. En façade

Le preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location.

Le preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le preneur souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le bailleur ces frais seront supportés par avance par le preneur, comme condition d'organisation de la réunion.

Article 8 : Mobilier

8.1. Fourniture du mobilier d'origine

Le bailleur s'oblige à fournir à ses frais, à la livraison de la résidence et au plus tard lors de l'entrée en vigueur du bail l'équipement et l'ameublement des locaux loués selon l'inventaire de l'article 8.2.

8.2. Inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains du bien faisant l'objet de la présente location est annexé au présent contrat, avec le coût correspondant. Ce coût des meubles que le bailleur a réglé pour leur acquisition constituera la base de l'évaluation de l'article 8.3.2.3

La totalité des éléments listés dans cette annexe constitue le « mobilier » au sens de l'article 8 du présent contrat et des articles subséquents (8.1, 8.3...etc).

8.3. Renouvellement du mobilier

Les causes de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après :

8.3.1 Renouvellement du mobilier dégradé

Le preneur tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradé par toute autre cause, qui soit en substance telle qu'elle impose le remplacement du mobilier concerné (bris, dysfonctionnement...etc). Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le preneur pourra préférer une réparation à un rachat d'un élément équivalent.

À cet effet le bailleur mandate expressément et irrévocablement le preneur afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

8.3.2 Renouvellement du mobilier vétuste.

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du preneur, mais aux frais du bailleur selon les prescriptions suivantes :

8.3.2.1 Définition de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que des meubles qui auront atteint l'âge de 6 ans à compter de la prise d'effet du bail seront contractuellement considérés entre elles comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un ameublement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période de 6 années ci-après visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 8.3.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

8.3.2.2 Renouvellement

Le preneur pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de l'inventaire annexé au présent contrat ; il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Le renouvellement du mobilier vétuste, comme ayant atteint 6 ans, pourra au choix du preneur ne pas être complet et ne concerner que certains des éléments mobiliers. S'il utilise cette option le preneur pourra renouveler ultérieurement les éléments du mobilier qui n'auraient pas fait l'objet d'un

renouvellement. Il pourra ainsi procéder au remplacement total ou partiel du mobilier vétuste, et renouveler ultérieurement un mobilier jusqu'ici non remplacé, mais correspondant à la définition de la vétusté. Les parties conviennent par ailleurs que la vétusté conventionnelle, consistant dans l'âge d'un mobilier comme ayant atteint 6 ans, est susceptible d'être réitérée, si bien que le mobilier renouvelé, pourra faire lui-même l'objet d'un renouvellement conformément aux dispositions du présent article dès qu'il aura lui-même atteint 6 ans.

Il est expressément convenu que la prorogation tacite ou le renouvellement du bail ne créera pas de rupture dans le calcul des périodes de 6 ans, si bien que dans ces hypothèses, les périodes de 6 ans successives se décomptent à compter de l'entrée en vigueur du bail original, et non de celle du contrat prorogé ou renouvelé, les articles relatifs au renouvellement du mobilier étant considérés comme essentiels de l'engagement des parties.

Le preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du bailleur, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini à l'article 8.3.2.1.

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (serait-ce à l'initiative du preneur et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article aux frais du bailleur pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint 6 ans.

8.3.2.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le bailleur, ne pourra être supérieur au résultat de l'équation suivante (la TVA étant appliquée après le résultat du calcul au taux alors en vigueur) : Prix du mobilier Hors Taxes acquis par le bailleur en début de bail (selon le coût HT ressortant de l'annexe visée à l'article 8.1) subissant une augmentation de 10 %, si bien qu'il sera multiplié par le coefficient « 1,1 ». Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le preneur ; si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du bailleur sera limitée à ce coût, TVA en sus. Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le preneur fera l'avance du paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du bailleur interviendra par compensation avec les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des autres dispositions du présent contrat ; cette compensation sera étalée dans le temps si bien que c'est sur six trimestres que la somme sera compensée avec les sommes dues par le preneur au bailleur, par sixièmes égaux, compensés aux dates d'exigibilité des paiements des loyers.

Article 9. Cession – sous-location

Le preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le bailleur autorise par ailleurs le preneur à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci avant.

Article 10 : concours du bailleur

La bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 11. Non concurrence

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur.

Article 12. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où le présent bail serait régularisé antérieurement à la livraison du bien le bailleur s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives qui soit telles que l'état des risques en serait modifié, cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévisible du bien.

Sous la même réserve de livraison diagnostic de performance énergétique sera fourni par le bailleur au preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé. Si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé, ledit diagnostic est annexé au contrat.

Article 13. Assurances

13.1. Assurance propriétaire non occupant

L'exploitant informe le BAILLEUR qu'il peut, s'il le souhaite, souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

Le bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

13.2. Assurance du preneur

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf.

Article 14. Prorogation ou renouvellement du bail

Le présent bail sera prorogé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux.

Il est rappelé et expressément convenu qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du bailleur après l'expiration de la durée contractuelle ci-dessus le preneur a droit à une indemnité d'éviction, qui sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés par ce

refus. Les modalités de calcul de cette indemnité sont prévues à l'article L145-14 du Code de Commerce dont le texte est ici rappelé :

« Article L145-14

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

En cas de prorogation ou renouvellement du bail – avec dans ce dernier cas les aménagements que pourront convenir les parties – c'est l'ensemble des conditions du bail, à l'exception de la durée, qui régira la relation contractuelle du bail prorogé ou renouvelé. Le loyer de base du bail prorogé ou renouvelé le cas échéant étant celui exigible au moment de la prorogation ou du renouvellement, subissant également sans rupture ou retard les indexations convenues par le présent contrat.

Article 15. Pluralité de bailleurs

En cas de pluralité de bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

Article 16. Droit de préférence en cas de cession du bien

Pour le cas où il déciderait de vendre le bien pendant le cours du bail, le bailleur s'oblige vis à vis du preneur, à lui notifier le prix demandé, ses modalités de paiement et toutes charges ou conditions auxquelles il serait disposé à traiter. La notification devra intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Cette notification fera courir un délai de quinze jours avant l'expiration duquel le preneur devra lui-même notifier selon les mêmes formes au bailleur son intention d'user ou non du présent droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de sa volonté, le preneur sera déchu de ce droit de traiter aux conditions présentées par le bailleur.

Toutefois si ce dernier régularisait avec un tiers un compromis de vente à des conditions plus avantageuses que celles initialement présentées au preneur, le bailleur serait tenu à une nouvelle information, selon les mêmes formes en notifiant cette fois au preneur, après l'expiration de l'éventuel exercice du droit de rétractation de son acquéreur, le compromis de vente lequel devra contenir une condition suspensive de non exercice par le preneur de son droit de préférence. Ce dernier disposera une nouvelle fois d'un délai de 15 jours pour accepter la nouvelle offre. L'expiration du délai de 15 jours sans réponse vaudra déchéance du droit de préférence.

L'acceptation du preneur le cas échéant de chacune des deux offres, pourra de convention expresse être assortie d'un droit de substitution du preneur par toute personne de son choix. La régularisation du compromis avec le preneur devra intervenir dans les 45 jours de son acceptation à peine de caducité de son droit, sauf si l'expiration de ce délai était imputable au bailleur.

Article 17. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après un

commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.



APPART-HÔTELS

Article 18 : élection de domicile – notifications

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant élus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

ANNEXES :

- inventaire du mobilier avec coût du mobilier
- état des risques naturels et technologiques
- (éventuellement) diagnostic de performance énergétique
- (éventuellement) délégation de signature du Directeur général de PARK & SUITES

Fait en deux exemplaires paraphés et signés par les parties,

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Le(s) Propriétaire(s),

Le Preneur,
La société Park & Suites,

Monsieur Franck MANNA ou son délégué

Sur 15 pages hors annexes.