

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

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommé " le Bailleur "

ET :

La Société dénommée EUROGROUP, SA au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472 rue de la Leysse 73000 CHAMBÉRY, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBÉRY sous le numéro 383 109 873, représentée par Monsieur Roger BORNE, son directeur général, spécialement habilité à l'effet des présentes, avec faculté de substitution au profit de l'une de ses filiales.

Ci-après dénommé " le Preneur "

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

1 – DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur projette l'acquisition du lot de copropriété suivant, dépendant de la Résidence de Tourisme classée dénommée « Les Balcons des Airelles », dont la réalisation est envisagée sur la Commune des Orres (05) et qui sera soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant règlement de copropriété – état descriptif de division qui sera établi par acte notarié :

Lot n° [] formant un logement de Type [] avec parking n° [] auquel est attachée la quote-part des parties communes affectée à ce local aux termes du règlement de copropriété.

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

2 – DÉCLARATIONS DU PRENEUR

Le preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail du lot en question et, plus généralement, de l'ensemble des lots formant la Résidence de Tourisme « les Balcons des Airelles », laquelle fera l'objet après son achèvement et sa mise en exploitation d'un classement dans la catégorie de "Résidence de Tourisme 4 Étoiles ".

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

3 – QUALIFICATION DU BAIL

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

4 – SUBSTITUTION PAR LE PRENEUR

Le Preneur informe le Bailleur qu'il entend substituer dans les droits et les obligations résultant pour lui de la présente convention, avant sa prise d'effet telle qu'indiquée à l'article 3 ci-après, une de ses filiales dont il détiendra au moins la moitié du capital social. Il en informera le Bailleur, lequel consent dès à présent à cette substitution. A charge cependant pour le preneur 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 261 D 4a) du code général des impôts et de tous les textes subséquents.

Fait en trois exemplaires originaux,

A le

Le Bailleur
(Lu et approuvé)

Le Preneur
(Lu et approuvé)

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Ci-après dénommé " le Bailleur "

ET :

La Société dénommée EUROGROUP, SA au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472 rue de la Leysse 73000 CHAMBÉRY, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBÉRY sous le numéro 383 109 873, représentée par Monsieur Roger BORNE, son directeur général, spécialement habilité à l'effet des présentes, avec faculté de substitution au profit de l'une de ses filiales.

Ci-après dénommé " le Preneur "

IL EST ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

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

Article 2 – CONDITIONS SUSPENSIVES

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

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

Ces conditions suspensives devront être réalisées en décembre 2008 au plus tard.

A défaut, les présentes seront nulles et non avenues.

Pour le cas où seule la deuxième condition ne serait pas réalisée à la date convenue, les parties s'obligent à négocier une nouvelle convention qui réactualisera les conditions des présentes, à l'exception des éléments financiers.

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 3 – DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du bail est fixée au 15 décembre 2008.

Le bail portera sur une durée de 9 années et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 avril 2018.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur entend exercer dans les locaux nus présentement loués, de même que dans l'ensemble des autres locaux composant la Résidence de Tourisme, l'activité d'exploitation d'une " Résidence de Tourisme Classée 4 Etoiles " au sens des dispositions de l'Arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 modifié, consistant en la sous-location de ces locaux nus pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

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

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

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

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

Article 5 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

- 1- Il prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.
- 2- Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.
- 3- Il laissera à la fin de la location les lieux loués en état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au Bailleur.
- 4- Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.
- 5- Il acquittera les charges de copropriété courantes, étant précisé que celles-ci excluent tous les travaux affectant le clos et couvert selon les articles 605 et 606 du Code civil, gros œuvre, les charpentes et couvertures, les étanchéités, les menuiseries extérieures, le lasurage et les peintures de façade, les éventuelles mises aux normes de sécurité et les honoraires et frais du Syndic.

- 6- Dans la limite de sa responsabilité et de ses obligations, il procèdera aux déclarations usuelles en vue du classement de la résidence en résidence de tourisme de catégorie minimale 4 étoiles dans les plus brefs délais, et veillera à ce que ce classement soit maintenu pendant toute la durée du bail.
- 7- En toute hypothèse, il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception, blanchisserie et fourniture de linge, entretien et nettoyage des logements, à la demande.

Article 6 – ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

- 1- Il conserve à sa charge la totalité des impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires, et notamment l'intégralité de la taxe foncière, ainsi que la partie des charges de copropriété non assumée par le Preneur, en vertu de l'article 5-5 ci-dessus.
- 2- Il autorise le Preneur à utiliser librement les biens loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie au présent bail et à céder son bail librement à toute société exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies à l'article 4.
- 3- Il autorise dès à présent le preneur à installer toute enseigne nécessaire à la commercialisation et à ne réclamer à ce titre aucune réparation.
- 4- En ce qui concerne le fonctionnement du Syndicat de copropriété, il est rappelé que conformément à sa destination, l'immeuble doit être exploité selon des normes de qualité correspondant à son classement en catégorie "Résidence de Tourisme 4 Étoiles".
- 5- Le présent bail s'imposera de plein droit aux ayants-cause et ayants-droit du Bailleur. Tout acte translatif de propriété des biens loués devra faire mention de l'existence du présent bail.
- 6- Compte tenu du fait que la prise d'effet du présent bail correspond à la livraison des locaux par le maître d'ouvrage, le bailleur donne expressément mandat de représentation au preneur afin de le représenter lors des opérations de livraison de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clefs. Néanmoins le bailleur ne pourra en aucun cas mettre en cause la responsabilité du preneur en vertu de ce mandat.
- 7- Comme condition essentielle et résolutoire du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le bailleur donne mandat irrévocablement au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriété, c'est-à-dire de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver la destination de l'immeuble définie dans ce présent bail. Ce mandat concerne exclusivement les décisions relatives à des charges incombant au preneur au terme de la répartition ci-avant.

Ce mandat est valable pendant toute la durée du présent bail. Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission.

Il est ici précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du preneur, restera à la charge exclusive du bailleur.

Article 7 – ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 8 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la T. V. A. au taux en vigueur (actuellement 5,50%) par la renonciation du bailleur à la franchise en base édictée par l'article 293 F du C. G. I.

Le loyer annuel HT est fixé à la somme de [REDACTED] Euros, s'appliquant à :

A/ Un loyer annuel en numéraire

- Au logement loué à concurrence de la somme de [REDACTED] euros HT, majoré de la TVA au taux actuellement en vigueur de 5,50 %.
- Au parking loué à concurrence de la somme de [REDACTED] € HT, majoré de la TVA au taux actuellement en vigueur de 19,6 %.

Il sera payable uniquement par virement bancaire en quatre termes égaux par trimestre à terme échu, les 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier et 15 avril de chaque année.

La première année d'exploitation sera appliquée une franchise de paiement de loyers de 3 mois, sachant dans tous les cas, qu'aucun loyer ne sera du pour la période avant le 1^{er} avril 2009 et que si la livraison est décalée alors le paiement du premier loyer sera décalé d'autant dans le respect de cette franchise de 3 mois.

Ainsi et exceptionnellement, avec une date de prise d'effet au 15 décembre 2008, le versement du 15 juillet 2009 correspondra aux loyers pour la période allant du mois d'avril au mois de juin 2009.

B/ Un loyer annuel en nature consistant en l'attribution d'un budget vacances

Loyer annuel en nature d'une valeur de : [REDACTED] € HT

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du bailleur
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale interdisant une location effective,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (par exemple, incendie de l'immeuble...)

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

Conditions particulières

Le preneur facturera les séjours du BAILLEUR à ce dernier mais le paiement de ceux-ci s'effectuera par compensation avec la valeur des loyers en nature qui s'ajoutera au loyer en numéraire.

Utilisation du budget vacances

Le budget vacances pourra être utilisé pour la réservation d'un hébergement tel que défini ci-après :

- Location d'un appartement dans la résidence sur la base du tarif public hors offres spéciales et promotions.
- Location d'un appartement dans l'ensemble des résidences exploitées par EUROGROUP et figurant dans sa brochure. Les séjours seront valorisés sur la base du tarif public hors offres spéciales et promotions auquel il convient de rajouter 15% HT de frais de dossier également réglables avec le budget vacances.

L'utilisation du budget vacances est limitée à une semaine en haute saison tel que définit ci-après :

- Haute saison hiver : les semaines de Noël-Nouvel An ou une semaine pendant la période du 25 janvier au 15 mars pour les sites à la montagne.
- Haute saison été : Pendant la période allant du 1^{er} juillet (ou du samedi précédent le 1^{er} juillet) au 31 août (ou au samedi après le 31 août) pour les sites non montagnes.

L'utilisation du budget vacances peut être utilisé pour les autres saisons selon les disponibilités du gestionnaire.

Dans le cas où le budget serait insuffisant pour régler l'intégralité de l'hébergement réservé par le bailleur, le surplus lui serait facturé par le preneur.

Ainsi, en cas de dépassement de budget et si ce dépassement n'a pas été payé avant le versement du loyer du par l'exploitant, ce dépassement sera déduit sur ce même loyer.

A l'inverse, la non utilisation totale ou partielle du budget vacances annuel ne donnera lieu à aucune indemnité et l'excédent ne sera pas reportable sur l'année suivante.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics TTC en vigueur à la date du séjour diminué de 25%.

Séjours dans les autres résidences d'EUROGROUP

Lorsque le budget vacances aura été consommé en intégralité, le bailleur pourra bénéficier d'une remise de 20% sur ses séjours dans le catalogue EUROGROUP selon les disponibilités.

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

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

Dans tous les cas :

- les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le samedi à partir de 17h00 et se terminent le samedi suivant à 10h00 et selon les disponibilités.
- Le BAILLEUR devra chaque année notifier par e-mail ou télécopie au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation :
 - avant le 31 janvier pour les séjours de la saison d'été.
 - avant le 31 juillet pour les séjours de la saison d'hiver.
- en fonction du remplissage de la résidence et de réservation possible de son lot, le bailleur accepte de se voir attribuer par le preneur pour son usage un lot équivalent.

Confirmation de séjours

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de leurs séjours.

La remise des clés se fera dans tous les cas sur la présentation du bon de confirmation.

Modalités d'occupation

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, frais de nettoyage ou frais de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu dans le fonctionnement de la résidence).

Article 9– REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé triennalement et pour la première fois le 15 juillet 2011, en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base sera celui du troisième trimestre 2009, et l'indice de référence celui du troisième trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront égales à la variation de l'indice sus-indiqué plafonnée, à la hausse comme à la baisse, à 1% par an.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

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

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

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

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

Article 10– CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

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

Article 11 – ÉLECTION DE DOMICILE

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

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

Le Bailleur
(Lu et approuvé)

Le Preneur
(Lu et approuvé)