

**BAIL COMMERCIAL MEUBLE****Résidence LA COMBE D'OR**

LES ORRES (05220)

| 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 :

Email :

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"**ET**

SARA RESIDENCES DE TOURISME, représentée par Bertrand BOILLON  
SARL au capital de 112 000 €,  
Dont le siège social est situé 36 rue Mauconseil - 75001 PARIS, immatriculée au  
registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 381 021 617.

Ci-après dénommée "**LE PRENEUR**"

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

|                    |
|--------------------|
| <b>E X P O S E</b> |
|--------------------|

Suivant acte reçu ou à recevoir et ce, avant les présentes, par les Notaires de l'opération le BAILLEUR a acquis de la SCI LA COMBE D'OR, un (des) appartement(s) dans le programme dénommé :

|                                |
|--------------------------------|
| <b>Résidence LA COMBE D'OR</b> |
|--------------------------------|

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 |
|                        |             |
|                        |             |
|                        |             |
|                        |             |
|                        |             |

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet 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 d'un appartement avec un parking extérieur, soit d'un appartement avec un parking intérieur, plus le mobilier suffisant pour une exploitation locative après leur vente puis les sous-louer aux futurs résidents.

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

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

**ARTICLE 1 - BAIL**

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

**ARTICLE 2 - DUREE**

La date de prise d'effet du bail est fixée le lendemain du jour d'acquisition par le propriétaire. Le bail portera sur au minimum 9 années et se terminera le 15 avril 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, 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 § « 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.
- Toutes activités annexes en relation avec l'amélioration du confort des séjours.

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

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

**ARTICLE 4 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Le PRENEUR pourra céder son bail librement, à tout moment, à charge cependant de rester garant et répondant, solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer et des charges correspondantes et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail. En cas de cession de bail hors du Groupe Valmont, Valmont deviendrait garant en place de SARA RT.

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 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.
- 5.3 D'entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.
- 5.4 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.
- 5.5 Le preneur s'acquittera des charges de copropriété dites "récupérables" ou « usuelles » de la copropriété, définies en annexe au décret 87 713 du 26 août 87, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, nettoyage communs etc.). Il est toutefois précisé que toute dépense engagée, sans l'accord express du PRENEUR, restera à la charge exclusive du BAILLEUR.
- 5.5 Le BAILLEUR supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les dites "non récupérable" honoraires et frais de syndic, assurance murs de l'immeuble et celles définies à l'article 605 et 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :
- ✓ Ravalement et entretien façades boiseries extérieures
  - ✓ Remplacement des organes de productions d'eau chaude
  - ✓ Réfection de l'étanchéité des toitures
  - ✓ Réparations des installations et équipements collectifs VMC, ascenseurs
  - ✓ Les éventuelles mises aux normes de sécurité
  - ✓ Réparations charpente, couvertures et étanchéité
  - ✓ Intervention sur les structures en béton, porteurs, semelles, réfections des drains périphériques
  - ✓ Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures et sur les doubles vitrages.

En outre le bailleur laissera gratuitement au preneur la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectifs 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 et dans l'hypothèse où le bailleur ne pourrait assister à cette assemblée, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs ou concours nécessaires, étant bien spécifié qu'en aucun cas, ces autorisations ou concours ne sauraient être pour lui générateurs de frais.

Dans cette hypothèse, il donnera lors de chaque convocation aux assemblées un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en 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 9 ans minimum, à un gestionnaire unique 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**

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

Loyer en numéraire TOTAL... **Euros HT**

S'appliquant de la façon suivante :

- au logement meublé loué à concurrence de la somme de : .....Euros HT majorée de la tva au taux actuellement en vigueur de 5.5 %
- au parking loué à concurrence de la somme de : .....Euros HT majorée de la tva au taux actuellement en vigueur de 19.6%.

Crédit Vacances.....Euros HT

Loyer annuel TOTAL (numéraire + budget vacances).....Euros HT

Soit LOYER TOTAL.....**Euros TTC** (en chiffres)

.....Euros TTC (en lettres)

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

L'indice de référence sera celui du 3ème trimestre de l'année précédant 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 : le bailleur, s'il choisi le loyer mixte, bénéficie d'un crédit de vacances annuel qui court sur l'exercice comptable du Preneur : du 1<sup>er</sup> juillet au 31 juin.

Pour les ventes signées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2010 le crédit vacances sera calculé prorata temporis.

Ce Crédit Vacances constitue un avantage en nature. Il ne peut être ni reporté, ni cumulable.

Cet avantage correspond à un droit d'utilisation qui peut être utilisé pour tout type de logement géré par le gestionnaire à due concurrence du montant défini ci-dessus et dans les conditions des tarifs du catalogue en vigueur.

Le bailleur pourra effectuer avec ce crédit Vacances également des mini séjours ou week-end hors vacances scolaires selon les disponibilités, ainsi qu'en dehors des saisons.

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. REGLEMENT DES OCCUPATIONS DES CREDITS VACANCES**

8.21. 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 forfaitaires de dossiers de 50€ TTC par année civile, seront déduits des loyers du troisième trimestre.

8.22 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.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des 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).

### **8.3. PAIEMENT DU LOYER**

Le loyer en numéraire ci-dessus stipulé sera exigible à terme échu, en quatre échéances égales à chaque fin de trimestre civil.

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

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

## **ARTICLE 9 - FACTURATION**

Les chèques Vacances du BAILLEUR sont donnés une fois par an. Pour la première année fin novembre pour couvrir jusqu'à fin juin.

Pour les années suivantes l'exercice se fait de juillet à juin de l'année suivante. Dans le cas où la valeur totale des occupations serait supérieure au montant du Crédit Vacances, la différence sera à régler par le Bailleur au moment de la réservation.

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 un nouveau bail 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 annulée par des offres réelles passées le délai sus indiqué.

En cas de non-respect des conditions d'exploitation des biens objet des présentes par le PRENEUR et plus particulièrement la non-exécution des obligations résultant de l'article 261 D 4° - a - du code général des impôts, de l'instruction du 11 avril 1991 et de tous textes subséquents, empêchant le remboursement de la TVA ou entraînant la remise en cause de la récupération de celle-ci par le BAILLEUR, le bail pourra être résilié par ce dernier dans les conditions sus indiquées, nonobstant la faculté pour le BAILLEUR de demander au PRENEUR, tous dommages et intérêts, et le remboursement de l'incidence fiscale subie par le BAILLEUR pour non respect des obligations du PRENEUR, ce qui est accepté par ce dernier.

## **ARTICLE 12 – CONDITIONS SUSPENSIVES**

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

- signature par le bailleur de l'acte notarié de vente portant sur le lot donné à bail
- achèvement de la construction promise à bail pour la date de prise d'effet à bail.

A défaut, les présentes seront nulles et non avenues, les parties s'obligeant toutefois à négocier une nouvelle convention reprenant l'ensemble des conditions figurant aux présentes à l'exception des éléments financiers, pour le cas où seule la deuxième condition ne serait pas réalisée à la date convenue (cas de retard dans la livraison de la construction).

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

## **ARTICLE 13 – INFORMATIONS DES BAILLEURS**

Pour la pleine information de l'acquéreur, il est rappelé les dispositions suivantes :

### **Dispositions de l'article L 321 -3 de la loi 2009 -888 du 22.07.2009 du code du Tourisme.**

« Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321 -1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L 145 -14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul ».

### **Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.**

« 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. »

### **Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.**

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

### **Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.**

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que, dans le cas où il refuserait le

renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 année du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

#### **Article 14- 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 15 - 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 du siège social du preneur.

Fait à

le,

En deux exemplaires

**LE PRENEUR**  
(Signature)

**LE PROPRIETAIRE BAILLEUR**  
(Signature)