

# BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS

## Résidence de Tourisme \*\*\* « LES TERRASSES du Soleil 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 :

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

### ET

#### **SARL ELITHEA**

Sarl au capital de 150 000 Euros

Immatriculée au R.C.S. de AIX EN PROVENCE sous le n°479 583 460 00023

Siège Social : 1272, Chemin de la plaine du Montaiguet 13590 MEYREUIL

Représentée par Madame Marie Paule LIMONGI

Ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes, en vertu des articles des statuts

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

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

**E X P O S E**

Suivant acte reçu avant les présentes par les Notaires de l'opération le BAILLEUR a acquis de la SCI LES TERRASSES DU SOLEIL D'OR en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement (s) dans le programme dénommé :

**Résidence « LES TERRASSES DU SOLEIL D'OR »\*\*\*  
05 200 LES ORRES**

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 Appart	Réf Parking

REFERENCES COPROPRIETE	
Réf Appart	Réf Parking

La date de mise en exploitation locative de la Résidence de Tourisme\*\*\* est prévue le 19 Décembre 2008.

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

A cet effet, le PRENEUR s'est engagé auprès de la SCI LES TERRASSES DU SOLEIL D'OR à prendre à bail commercial nu chacun des lots de ladite résidence constitué soit d'un appartement avec un parking extérieur, soit d'un appartement avec un parking intérieur, ou un appartement seul, après leur vente puis les sous-louer meublés aux futurs résidents.

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

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

## **ARTICLE 1 - OBJET DU BAIL**

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

Le bien loué est donc partie intégrante des locaux constituant ledit ensemble, (Résidence de tourisme classée trois étoiles).

## **ARTICLE 2 - DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET**

La prise d'effet du bail est fixée dans le mois qui suit la date d'achèvement du logement, correspondant à la date indiquée sur la Déclaration d'Achèvement des Travaux remise au PRENEUR par le constructeur.

La date de prise d'effet du bail est fixée au 19 Décembre 2008.

Le bail portera sur une période ferme de neuf (9) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet sus déterminée et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 Avril 2018.

A la fin de la première période de 9 ans, 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, au terme du bail, voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant l'échéance du bail.

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 objet du présent bail, après les avoir meublés, une activité d'exploitant de Résidence de Tourisme Classée trois Étoiles au sens des dispositions de l'Arrêté du Ministre du Tourisme du 14 Février 1986 modifié, 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
- 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
- affichage des activités d'animation de la résidence et de la station
- service de messagerie.

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

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

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

Le PRENEUR pourra céder ou apporter librement son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que, si cela se produit au cours de la première période de 9 années, son cessionnaire ou les cessionnaires successifs, respectent l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail et notamment celles résultant de l'article 261 D4 a) du code général des impôts et de tous les textes subséquents.

En outre, le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à sous-louer les locaux objets du présent bail dans le cadre de son activité de locations saisonnières meublées, ainsi qu'à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci-dessus à l'article 3.

Le BAILLEUR renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce et en conséquence, dispense le PRENEUR de l'appeler à concourir à tous actes de sous location.

### **ARTICLE 5 - ENGAGEMENTS DU PRENEUR**

Le présent bail est consenti et accepté à charge pour le PRENEUR :

- 5.1. De prendre 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. Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué aux termes des présentes, est conforme à la réglementation existante.
- 5.2. De garnir les lieux loués du mobilier et des équipements nécessaires à leur exploitation en meublé saisonnier en quantité suffisante pendant toute la durée du bail.
- 5.3. De faire assurer et maintenir assuré les lieux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie et le dégât des eaux ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées, (relatives notamment à la perte d'exploitation) à charge pour lui de faire exécuter les travaux.
- 5.4. D'entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.
- 5.5. D'établir un règlement intérieur de la Résidence qui définira les modalités d'usage et de fonctionnement des services.
- 5.6. 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.
- 5.7. De s'acquitter des charges de copropriété dites récupérable au sens du décret 87.713 du 26 août 1987 et de supporter également toutes les charges afférentes aux services de para-hôtellerie décrits à l'article 3 ci-dessus et généralement toutes dépenses au bon fonctionnement de l'immeuble
- 5.8. De s'acquitter de l'ensemble des taxes fiscales et impôts découlant de son activité, de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que de toute nouvelle contribution, ou taxe municipale pouvant être mise à la charge des locataires.

Le PRENEUR pourra installer toutes enseignes extérieures indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives.

### **ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DU BAILLEUR**

Au cas où l'intervention personnelle du BAILLEUR s'avérerait nécessaire, de fait ou de droit, pour le bon exercice des droits attachés à sa qualité de propriétaire, notamment à l'occasion des assemblées générales de copropriétaires, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs ou concours nécessaires, étant bien spécifié qu'en aucun cas, ces autorisations ou concours ne sauraient être pour lui générateurs de frais.

A cet effet, il devra notamment lors de chaque convocation aux assemblées donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux

délibérations en ses 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.

Le BAILLEUR conservera à sa charge 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 copropriétés réputées non récupérables au sens du décret 87.713 du 26 août 1987.

Le bailleur supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites "**non récupérables**" et toutes autres réparations incombant au bailleur, ainsi que celles relevant de l'article 606 du code civil telle que : Ravalement de façade, toiture, production d'eau chaude, chauffage, ascenseurs, VMC.

En outre le bailleur laissera gratuitement au preneur la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectif de la résidence pendant toute la durée du bail et son renouvellement.

### **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 impôt foncier notamment).

Les biens objet du présent bail étant donnés en location, à la Société ELITHEA 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**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer HT ci-après majoré de la TVA au taux actuellement en vigueur.

<b>Le loyer annuel HT</b> est fixé à la somme de .....Euros,
--

**S'appliquant à :**

#### **A/Un loyer annuel en numéraire**

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

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

Loyer annuel en nature de .....€ 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.
- 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 Elithea 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<sup>er</sup> juillet (ou du samedi précédent le 1<sup>er</sup> 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'Elithea**

Lorsque le budget vacances aura été consommé en intégralité, le bailleur pourra bénéficier d'une remise de 20% sur ses séjours dans le catalogue Elithea 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, commencent le samedi à partir de 17 h 00 et se terminent le samedi suivant à 10 h 00.

Le BAILLEUR devra chaque année notifier par email au PRENEUR par email (email : [proprietaires@elithea.fr](mailto:proprietaires@elithea.fr)) auprès du service propriétaires d'Elithea dans les conditions suivantes :

- 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.
- A défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons.

### **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 annuellement, 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 1<sup>er</sup> trimestre 2009, et l'indice de référence celui du 1<sup>er</sup> trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront limitées à 75 % de la variation constatée de l'indice.

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 - EXPIRATION DU BAIL**

Chaque partie devra notifier à l'autre un an au moins avant l'expiration du présent bail, son intention de ne pas demander le renouvellement de celui-ci. A défaut de congé notifié par le BAILLEUR, le PRENEUR transmettra ses nouvelles propositions à celui-ci.

### **ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un seul commandement de payer ou mise en demeure, adressé par acte extra judiciaire, resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE (ou de tous occupants de son chef) pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

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

### **ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le BAILLEUR fait élection de domicile à son adresse personnelle mentionnée à la première page du présent bail et le PRENEUR à son siège social.

### **ARTICLE 13 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à \_\_\_\_\_ le,

En trois exemplaires

#### **LE PRENEUR**

Marie Paule LIMONGI  
(Signature)

#### **LE PROPRIETAIRE BAILLEUR**

(Signature)

