

BAIL COMMERCIAL

**SOU MIS AUX ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET DES
DISPOSITIONS NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/1953**

Entre les soussignés

Acquéreur :

D'une part,

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Et

La société REVALIS EVER, au capital de 55 000 euros, dont le siège est à Champigny sur Marne (94500), 99 à 105 ave du général de Gaulle, identifiée sous le numéro de SIREN 451 290 621, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Créteil représentée par son gérant en exercice Monsieur Ludovic Breant.

D'autre part,

Ci-après dénommée « le Preneur »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI T :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

N° lot	Désignation	Type	Surface

Un état du mobilier meublant chaque type de lot et mis à disposition du Preneur est annexé au présent bail.

Le Preneur déclare, avoir une parfaite connaissance de la composition et consistance des biens, de l'état du mobilier fourni avec chaque lot et du descriptif technique des parties privatives et communes ainsi que des plans.

Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de la mise en exploitation de la résidence.

Le bail portera sur une période de 9 années et 4 mois. Le preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Par la suite, le présent bail sera renouvelable par périodes de 3 ans, par tacite reconduction.

Compte tenu de la spécificité d'exploitation en Résidence de Tourisme en particulier de la nécessité d'organiser la commercialisation des séjours 1 an à l'avance auprès des Tour Opérateurs français et étrangers, le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail sera porté à 12 mois au lieu des 6 mois usuels.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des locaux situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

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

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002 (de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3A.9. 91) et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03).

Le Preneur devra justifier sur demande du Bailleur de la facturation de ces services.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1) A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

La société preneuse supportera les réparations de toutes natures, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil, et les travaux découlant d'une évolution des normes législatives ou réglementaires.

2) A se conformer aux prescriptions du règlement de la copropriété.

3) A entretenir des lieux loués en bon état de réparations locatives, pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il sera dressé un état des lieux contradictoires, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien du mobilier garnissant les appartements et mis à sa disposition par le bailleur.

4) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

5) A ne faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur sans indemnité de tout travaux, embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec autorisation du Bailleur.

6) À acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, edf, charges locatives de copropriété, etc...), le Bailleur conservant à sa charge les honoraires de syndic et l'assurance de la copropriété.

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le Bailleur, sans l'accord exprès du Preneur, restera à la charge exclusive du Bailleur.

7) A offrir des services payants aux sous-locataires de la résidence, en plus de l'hébergement, le petit déjeuner, le nettoyage de locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D du code général des Impôts, dans sa rédaction issue de l'article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002 (loi de finance rectificative pour 2002), par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et celle du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03) permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au RCS au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA, article 261D4-c.

8) A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, la perte de loyer et le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes. Il devra justifier de ses assurances et de l'acquis des primes à toute réquisition du bailleur.

9) Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

10) Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en gestion para-hôtelière selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité.

Obligations du Bailleur :

Le Bailleur :

1) Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail après en avoir informé le bailleur par lettre AR 3 mois avant la cession.

2) Autorise le Preneur à sous louer en meublés et avec les services et les prestations ci-dessus indiquées, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.

3) Conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, et les travaux définis par l'article 606 du code civil ou rendus nécessaires par une évolution des normes législatives ou réglementaires ainsi que les honoraires de syndic et l'assurance de copropriété.

Article 6 – LOIS ET USAGES

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail de la loi ou des usages, à moins du consentement express et écrit du Bailleur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7 – LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TTC de _____ EUROS (soit _____ EUROS HT TVA au taux de 5.5%).

Ce loyer sera payable au domicile du Bailleur trimestriellement et d'avance.

Le Preneur bénéficiera d'une franchise de loyers d'un trimestre, de sorte que le premier versement de loyer interviendra chaque fin de trimestre civil pour le trimestre suivant.

Le loyer se décompose comme suit pour chaque lot.

Numéro	Type	Surface	Loyer annuel H.T

Révision du loyer :

D'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur, il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision triennale sur la base de l'indice INSEE de la Construction, à hauteur de 70 % de la variation de l'indice, et ceci pour la première fois le 1^{er} Janvier suivant la première période triennale. L'indice de référence sera celui du 3^{ème} trimestre 2010.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur conformément à l'article 293F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou ne permettant pas une occupation effective et

normale du logement pendant la saison touristique (tels que tremblement de terre, catastrophes naturelles, émeutes, état de guerre ou de siège, incendie de l'immeuble, etc...). Dans ce cas, le loyer versé par le Preneur sera égal à 80 % du Revenu Brut d'Exploitation encaissé auprès des vacanciers ayant pu effectuer leur séjour dans les logements objet du présent bail en dépit des troubles de jouissance. Ces montants seront complétés dans la limite du loyer fixé au présent bail lors du paiement par les compagnies d'assurances sollicitées des garanties pertes de loyers souscrites par le Preneur.

Occupation

Le Bailleur bénéficiera d'une remise de 20 % sur le prix catalogue appliqué par le Preneur pour des séjours hors périodes estivales et vacances scolaires françaises et ce en fonction des disponibilités d'occupation à vérifier auprès du Preneur.

Article 8 – REGLEMENT

Le Bailleur s'engage à quittance chaque trimestre civil, les factures de loyers HT/TTC qui seront établies pour son compte par le Preneur.

Article 9 – REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

Article 10 – CLAUSES PARTICULIERES

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra 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 lieux et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la résidence à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus. Toutefois l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

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 grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le Bailleur.

Article 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

1) Défaut d'exécution des engagements :

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ces engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

Article 12 –Attribution de juridiction

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

Fait en 3 exemplaires originaux.

A.....
Le

A
Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR