

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

Soumis aux articles 145-1 et suivants du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. M.....
Né le
Demeurant

ci-après dénommé " le Bailleur "

ET :

2. La société MINRIC

Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.181.760 Euros,
dont le siège social est 3, Orée des Pistes – La Plagne Centre – MACOT LA PLAGNE – 73210
AIME,
immatriculée au RCS d'Albertville sous le numéro 399 294 743.

Représentée par Monsieur Eric LEDEUX, son Gérant, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommé " le Preneur "

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

1 - DÉCLARATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur projette l'acquisition d'un lot de copropriété défini ci après, dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Park Lodge » dont la réalisation est envisagée sur la Commune de La Plagne (73) 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 une chambre à laquelle sont attachés la quote part des parties communes affectées à ce local aux termes du règlement de copropriété, ainsi que le mobilier, les meubles meublants et accessoires y attachés.

La destination de cet ensemble immobilier est celle d'un Hôtel Bar Restaurant, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261D.4⁰ .a) du Code Général des Impôts.

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 l'Hôtel « Park Lodge », lequel fera l'objet après son achèvement et sa mise en exploitation d'un classement dans la catégorie de « Hôtel 3 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 l'Hotel sus-désigné, 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 articles 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 se réserver la faculté de se 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, à.....le

Le Bailleur
(lu et approuvé)

Le Preneur
(lu et approuvé)

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1. M.....
Né le
Demeurant

ci-après dénommé " le Bailleur "

ET :

2. La société MINRIC

Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.181.760 Euros,
dont le siège social est 3, Orée des Pistes – La Plagne Centre – MACOT LA PLAGNE – 73210
AIME,
immatriculée au RCS d'Albertville sous le numéro 399 294 743.

Représentée par Monsieur Eric LEDEUX, son Gérant, dûment habilité à cet effet

Ci-après dénommé " le Preneur "

IL EST ARRÊTÉ 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 dans les conditions visées aux articles L 145-1 et suivants du code de commerce, au Preneur qui accepte, les locaux meublés décrits à l'article 3 ci après.

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 le 1^{er} 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.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

Dans un bâtiment sis à _____, figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes,

Le lot n° _____ formant le lot _____ de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier, consistant en une chambre, ainsi que les meubles meublants et accessoires y attachés.

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires du lot ci-dessus faisant l'objet de la présente location est demeuré annexé à l'acte d'acquisition, dont une simple copie sera transmise au Preneur.

ARTICLE 4.- PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au commencement d'exploitation de l'Hôtel Bar Restaurant.

Si la signature de la vente intervient après la date d'achèvement de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail sera fixée au lendemain de l'acquisition et après réception signée du Preneur des locaux.

Le bail s'achèvera au terme de la onzième année suivant celle de la prise d'effet dudit bail.

Le Bailleur devra faire part au Preneur de son intention de demander la résiliation ou non du bail en cours, au plus tard 9 mois avant le terme du présent bail.

Le Preneur déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article L145-4 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LIEUX

Il est ici précisé que le Preneur exercera dans les biens faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de même orientation du même immeuble qu'il a déjà loués ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant d'hôtel de tourisme classé consistant en la location de chambres pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations hôtelières à sa clientèle.

Les biens loués dépendant d'un hôtel de tourisme, le Preneur s'engage à exploiter ces locaux dans les conditions prévues par la réglementation relative aux hôtels de tourisme.

Le Preneur s'engage, notamment, à respecter les dispositions des articles 176 et 177 de l'annexe II du Code Général des Impôts, en ce qui concerne l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

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 l'Hôtel, 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 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.

Article 6 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur s'oblige :

1. A prendre les lieux loués, ainsi que le matériel et les meubles meublants y attachés, dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail.
2. A entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives pendant la durée du bail et les rendre tels à son expiration sauf l'effet de l'usure normale et de la vétusté, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité du Bailleur.
3. A souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, et ce, sous réserve que ceux-ci soient effectués - sauf cas de force majeure et d'urgence - de manière ininterrompue pendant les périodes intermédiaires ou d'intersaisons d'exploitation du Preneur et en dehors des vacances scolaires européennes.
4. A ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation des hôtels de tourisme), sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.
5. A l'exception de ce qui est dit ci-après, à acquitter les charges de copropriété, et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, assurances de toute nature contractées au titre de l'immeuble, etc...).

Il est précisé que le Preneur ne saurait assumer le paiement des charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux et/ou de dépenses votées présentant un caractère somptuaire.

Il est également précisé que le Bailleur conservera à sa charge la quote-part des charges de copropriété afférentes aux grosses réparations telles que celles visées dans l'article 606 du Code Civil, les provisions ainsi que le ravalement et la réfection des façades.

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

6. A affecter les biens présentement pris en location à l'hébergement des touristes.

En toute hypothèse, il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception, restauration, blanchisserie et fourniture de linge, entretien et nettoyage des logements, à la demande.

Article 7 - ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

De son côté, le Bailleur :

1. S'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.
2. Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-avant à l'article 5 et à céder son bail librement.
3. Autorise le Preneur à sous-louer les locaux objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant

les mêmes activités que le Preneur telles que définies à l'article 5 ci-avant et renonce expressément à être appelé à concourir à tout acte de sous-location consenti à ce titre.

4. 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, par exemple, 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.
5. Acquittera les impôts et taxes (taxe foncière notamment) mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs ainsi que la partie des charges de copropriété non assumée par le Preneur, en vertu de l'article 6.6 ci-dessus.
6. Autorise dès à présent le Preneur à installer toute enseigne nécessaire à la commercialisation et à ne réclamer à ce titre aucune réparation.
7. 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 "Hôtel de Tourisme 3 Étoiles".
8. 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.
9. 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.
10. 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 8 --ASSURANCES

Le Preneur sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués 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 correspondant 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 Preneur, le Bailleur 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.

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

Article 9 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors taxes défini ci après, assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), défini et payable comme suit.

9.1. - MONTANT ET MODALITES DE PAIEMENT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de
EUROS (..... €) taxes et charges en sus.

Le loyer sera payable en cinq (5) termes égaux de €, le 31 janvier, le 28 février, le 31 mars, le 30 avril et 31 mai de chaque année, et qui seront majorés du montant de la TVA au taux en vigueur

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur s'engage à quittance les factures de loyer qui seront établies pour son compte par le Preneur. Ces factures seront majorées de la TVA au taux en vigueur.

La prise d'effet du bail est envisagée pour le 1^{er} décembre 2008.

Dans l'hypothèse où un décalage interviendrait pour la prise de possession des locaux, et donc dans la prise d'effet du bail, le loyer resterait payable aux échéances fixées ci-dessus mais, si la prise d'effet intervient entre le 1^{er} décembre 2008 et le 31 mai 2009, avec un décalage de deux mois complets pour le paiement de la première échéance.

A titre d'exemple :

- pour une prise d'effet au plus tard le 1er décembre 2008, le premier loyer annuel serait payable en 5 termes les 31 janvier 2009, 28 février 2009, 31 mars 2009, 30 avril 2009 et 31 mai 2009.

- pour une prise d'effet le 20 décembre 2008, le premier loyer annuel serait payable en 5 termes les 28 février 2009, 31 mars 2009, 30 avril 2009, 31 mai 2009 et 31 janvier 2010. ;

- pour une prise d'effet le 15 février 2009, le premier loyer annuel serait payable en 5 termes les 30 avril 2009, 31 mai 2009, 31 janvier 2010, 28 février 2010 et 31 mars 2010 ;

- pour une prise d'effet le 15 juin 2009, le premier loyer annuel serait payable en 5 termes les, 31 janvier 2010, 28 février 2010, 31 mars 2010, 30 avril 2010 et 31 mai 2010..

Il est donc convenu qu'en cas de prise d'effet du bail pendant la période hivernale 2008/2009, un décalage de paiement de deux mois est accepté, qui aura pour conséquence que le paiement de la dernière année de loyer sera en partie réalisé après l'expiration du bail.

9.2.- REVISION DU LOYER

Le loyer sera révisé annuellement au 1er décembre de chaque année en fonction des variations de l'indice national trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE, l'indice de base sera celui du dernier trimestre connu et publié à la date du 30 novembre 2008, et l'indice de référence sera celui du même trimestre de chacune des années suivantes.

Toutefois, quelle que soit la variation de cet indice, la révision annuelle du loyer ne saurait en aucun cas excéder une augmentation de plus de 4 %.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- * Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE,
- * En cas de non-remplacement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice,
- * 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 après la parution de l'indice et sur le règlement de loyer suivant.

9.3.- GARANTIE DU LOYER

En sûreté du paiement du loyer ci-dessus, le Preneur consent par actes séparés au Bailleur, *pari passu* avec l'ensemble des autres bailleurs de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné les garanties ci-après d'une durée de onze (11) années à compter de l'entrée en vigueur du présent Bail, ensemble d'un montant maximum correspondant au montant total des loyers à verser sur cette même durée :

- hypothèque de 2nd rang au plus sur la fraction de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné dont le Preneur a conservé la propriété ;
- nantissement en 2nd rang au plus du fonds de commerce d'hôtel bar restaurant exploité par le Preneur dans l'ensemble immobilier ci-dessus désigné.

Article 10 – ENVIRONNEMENT - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.

L'article L 125-5 du code de l'environnement, créé par la loi du 30 juillet 2003 ci-après littéralement retranscrit, met à la charge des Bailleurs de biens immobiliers situés dans certaines zones à risques une obligation d'information de l'existence de ces risques et impose au Bailleur l'obligation

d'informer le Preneur de tout sinistre survenu pendant sa période de propriété ou dont il a été informé dès lors que ce ou ces sinistres ont donné lieu au versement d'une indemnité au titre de l'assurance des risques naturels ou des risques technologiques.

Le Bailleur déclare savoir que suivant arrêté préfectoral en date du 16 octobre 2006, n° de Monsieur le Préfet de la Savoie, il a été établi la liste des Communes où doit s'appliquer le droit à l'information du public sur les risques majeurs, sur laquelle figure la Commune de Macot La Plagne qui abrite les locaux objets du présent bail.

Le Bailleur déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, que l'immeuble objet du présent bail étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prescrit, les dispositions dudit article lui sont applicables.

Il déclare également que suivant arrêté préfectoral en date du , numéro de Monsieur le Préfet de la Savoie, il a été établi la liste des Communes où doit s'appliquer l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location, et duquel il résulte que la commune de MACOT LA PLAGNE est concernée par ce qui suit :

- *Avalanche*
- *Mouvement de terrain*
- *Inondation*
- *Séisme*
- *Risques technologiques*

En conséquence, il a été délivré par le Bailleur, au vu de l'annexe à l'arrêté préfectoral susvisé, un état des risques en date de ce jour dont copie demeure ci-annexée (Annexe 1).

Le locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et vouloir faire son affaire personnelle de la situation qui en résulte.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble, objet des présentes, n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles.

Article 11 - 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 12 - FRAIS

Les frais et honoraires, droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du Bailleur.

Article 13 - 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, le

à

Le Bailleur
(lu et approuvé)

Le Preneur
(lu et approuvé)