

**BAIL COMMERCIAL
EN APPLICATION DU DECRET DU 30.09.1953 ET DES TEXTES
SUBSEQUENTS**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

.....
.....
.....

Tel :

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR », d'une part

Et La **S.A.S TRANSMONTAGNE** Résidences, au capital de 50 000 Euros, dont le siège social est 17, rue Louis GUERIN 69 100 Villeurbanne, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 381 145 424, représentée par : Monsieur Philippe GAUSSET .

Ci-après dénommés « LE PRENEUR », d'autre part

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION

Le BAILLEUR donne bail à loyer au preneur qui accepte, les locaux nus ci-après désignés à l'article 6 et les quotes-parts des parties communes générales et particulières attachées à ces locaux.

Le BAILLEUR déclare que les biens ci-après désignés sont neufs et n'ont jamais été utilisés.

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation, de la consistance et de la destination de ces locaux à usage de résidence de tourisme classée quatre étoiles.

Article 2 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La location commencera le premier jour du mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble prévue à la fin du mois de Juin 2006, ou la date de l'acte authentique d'achat du bien immobilier si l'immeuble est déjà livré.

Les loyers ne commenceront à courir qu'à compter du premier jour du mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble.

Pour les actes signés après le 30 Juin 2006, la prise d'effet du bail sera fixée au lendemain de l'acquisition mais les loyers ne commenceront à courir que trois mois plus tard.

Le bail porte sur une période de 11 années entières et consécutives et 9 mois à compter du 30 Juin 2006 pour se terminer le 31 Mars 2018 sans possibilité d'interruption par anticipation.

Article 3 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le PRENEUR entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée telle que définie par l'arrêté du 14 février 1986 du Ministère du Commerce Extérieur et du Tourisme consistant en la sous-location du dit-local pour des périodes de temps déterminées.

Cette activité, soumise à la TVA, répond aux dispositions de l'arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 et à celles des articles 261-4 D°a et c du C.G.I., 176 et 178 de son annexe II, ainsi qu'à l'instruction du 9 juillet 1991.

Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation d'avertir par lettre recommandée de toutes sous-locations telle que prévue à l'article 21 de la loi du 30 septembre 1953.

Il est bien convenu entre les parties de la présente convention, que la résidence de tourisme sera classée quatre étoiles. Par conséquent, le BAILLEUR déclare que le bien loué sera conforme à une Résidence de type quatre étoiles.

Le PRENEUR pourra dans les lieux loués à usage de services communs, servir des boissons sans alcool, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires, (telle que la licence 1).

Enfin, le PRENEUR s'engage à garnir les lieux loués du mobilier nécessaire aux sous-locations meublées qu'il doit consentir. Il fera son affaire personnelle du renouvellement et de l'entretien du mobilier.

Article 4 – **CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

4.1 – à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, sous réserve que l'appartement soit propre à la sous-location.

4.2 – à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et pendant la durée du bail. Toutefois les travaux relatifs à l'article 606 du code civil resteront à la charge exclusive du BAILLEUR.

4.3 – à 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.

4.4 – à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit sans avoir reçu préalablement, l'accord écrit du BAILLEUR, sauf celles nécessaires à son activité. Dans ce dernier cas, le PRENEUR s'engage à restituer les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine.

4.5 – à acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses liées à son exploitation, à l'exception des grosses réparations telles que définies aux articles 605 et 606 du Code Civil qui resteront à la charge du

BAILLEUR. Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires tel que l'impôt foncier.

4.6 – à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété, à l'exception de celles relatives aux travaux articles 605 et 606 du code civil, et généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité, entretien des parties communes). En ce qui concerne les charges locatives, il est toutefois précisé que toute dépense engagée, sans l'accord express du BAILLEUR, restera à la charge exclusive du PRENEUR.

4.7- En particulier, il souscrira une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité professionnelle et les risques locatifs, notamment incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, éléments d'équipements dissociables, recours des tiers et des voisins. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à la première réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués, et ne pourra réclamer au BAILLEUR aucun dommages et intérêts de ce chef.

4.8 – Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

4.9 – à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et aux éventuels statuts de l'association syndicale.

4.10 – en tant que de besoin, vis-à-vis de tout propriétaire, à renoncer à la propriété commerciale qui pourrait naître du fait du présent bail.

De son côté le BAILLEUR :

4.11 – s'oblige à maintenir l'immeuble conforme aux normes en vigueur.

4.12 – autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de son activité tel que défini ci-dessus, et à céder son bail, après en avoir informé le BAILLEUR.

4.13 – autorise par ailleurs, le PRENEUR, à sous-louer meublés, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

4.14 – conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires, taxe foncière et charges de copropriété relatives aux grosses réparations définies à l'article 605 et 606 du Code Civil.

Article 5 – **PRIX DU LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer à savoir :

1. Un loyer en numéraire de Euros TTC (TVA 5,5 % incluse) payable à terme échu par échéances trimestrielles.

D'un commun accord, les parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus, tous les ans de la manière suivante :

Le loyer en numéraire variera en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. La révision du loyer sera plafonnée à 2 % par an.
L'indice INSEE de référence sera celui du 2^{ème} trimestre 2006.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base (actuellement de 76.300 Euros).

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 rendant impropres les appartements à leur destination
- Soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison.

Le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Réservation de séjours

Le BAILLEUR aura la possibilité de séjourner dans la résidence ou dans toute autre résidence du catalogue commercial édité chaque année par le PRENEUR, lequel lui sera régulièrement adressé.

Le BAILLEUR y bénéficiera d'un tarif préférentiel en bénéficiant d'une remise de 20 % sur les tarifs publics pratiqués par le PRENEUR.

Dans ce cas, Le BAILLEUR devient locataire de son PRENEUR.

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 et non comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour à savoir :

- Accueil
- Fourniture du linge
- Nettoyage de l'appartement une fois par semaine, tout nettoyage supplémentaire donnant lieu à facturation.

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

Article 6 – **DESIGNATION**

6.1 – de l'opération : Résidence Les Gentianes, Commune de Puy Saint Vincent

6.2 – des biens : Appartements N° sur plan

N° sur copropriété

SurfaceM²

Nbre de couchages

Parking

N° sur plan

N° copropriété

Article 7 – **REGLEMENT DES LOYERS**

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture de la partie en numéraire du loyer TTC qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

Article 8 – **CLAUSES RESOLUTOIRES**

8.1 – Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

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 lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination de résidence de tourisme.

Le preneur s'engage irrémédiablement à acquitter directement l'ensemble des charges de copropriété à l'exception des charges relatives aux grosses réparations mentionnées en 4.14 auprès du Syndic. A cet effet, le BAILLEUR donne d'ores et déjà tout pouvoir au Syndic pour appeler l'ensemble des charges directement auprès du preneur.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à la première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut pour le BAILLEUR, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient, et notamment le non remboursement par le PRENEUR des charges de copropriété dont le BAILLEUR sera redevable à la copropriété.

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 propriétaire.

8.2 – Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause,

délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon lui semble au BAILLEUR, à charge pour ce dernier de notifier sa résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours de la prise d'effet de cette dernière.

Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre par une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont constitués les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence au terme des présentes.

Cette ordonnance sera susceptible d'appel.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaire de justice ou de mesures conservatoires resteront à la charge du PRENEUR.

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 9 – **FRAIS**

Les droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui demande formalité.

Article 10 – **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuite, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Article 11 – **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tous litiges 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 la situation de l'immeuble situé.

Fait à

Le

En trois exemplaires

LE BAILLEUR

LE PRENEUR