

**BAIL COMMERCIAL
DE LOCATION D'APPARTEMENT NUE
A UNE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION
DANS LE CADRE D'UNE RESIDENCE DE TOURISME**

Soumis au décret du 30 Septembre 1953 Modèle 0200

ENTRE LES SOUSSIGNES :

NOM :

Demeurant à :

Tél :

CI-APRES DENOMME LE PROPRIÉTAIRE

/ D'UNE PART,

ET : *La SARL SARA Résidences de Tourisme, RCS Paris B 381 021 617 au capital social de 100 650 € dont le siège social est à PARIS 75001, 36 rue Mauconseil, représentée par son gérant Monsieur Didier ESCARTIN.*

CI-APRES DENOMMEE LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION,

/ D'AUTRE PART,

**I. DESIGNATION DES BIENS ET DROITS IMMOBILIERS DONNES
EN LOCATION NUE**

*L'appartement portant le numéro avec son casier à ski
dans la résidence « VEGA » à 05600 RISOUL 1850*

II. SOUS-LOCATION

Le propriétaire autorise expressément la société d'exploitation à procéder à toute sous-location et plus généralement à toute mise à disposition du bien immobilier ci-dessus décrit à toute personne sous la responsabilité de la société d'exploitation.

Une telle sous-location pourra être effectuée meublée, étant entendu que dans cette hypothèse la société d'exploitation est seule responsable du mobilier se trouvant dans le bien immobilier.

III. DURÉE

La location commencera à courir à compter du **1er jour du mois** qui suit la date d'achèvement de l'immeuble ou la date de l'acte authentique d'achat du bien immobilier si l'immeuble est déjà livré. La location est consentie jusqu'au 30 Septembre 2018. Cette première durée de location est ferme et irrévocable pour les deux parties.

Un an avant l'expiration de cette première période, soit au plus tard le 30 septembre 2017, le propriétaire fera connaître à la société d'exploitation son souhait de lui consentir ou non une nouvelle location pour une durée qui sera définie entre les parties.

A l'expiration de la présente convention ou de la nouvelle qui lui ferait suite, le propriétaire aura la faculté d'acquérir auprès de la société d'exploitation le mobilier se trouvant dans l'appartement à la valeur nette comptable.

IV. MONTANT DU LOYER ET MODALITES DE SES DETERMINATION ET FIXATION

La société d'exploitation s'engage à verser jusqu'au 30 SEPTEMBRE 2018 un **loyer annuel hors taxe de 4,5 %** du prix hors taxe du bien immobilier soit :

Prix d'achat hors taxe : € x 4,5 % = € HT

Conformément aux articles 260 D et 261 Da du CGI, les loyers sont soumis à la TVA qui viendra majorer le montant du loyer ci-dessus défini.

Cette somme sera versée chaque année de la façon suivante :

- 25 % à la fin du mois de JANVIER
- 25 % à la fin du mois d'AVRIL
- 25 % à la fin du mois de JUILLET
- 25 % à la fin du mois d'OCTOBRE

Toutefois, la première échéance sera calculée au prorata temporis.

Le montant des loyers sera révisé pour la première fois **au 3^{ème} anniversaire de la livraison de la résidence**, puis par période triennale. La révision sera basée sur de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction.

Indice de référence : 3^{ème} trimestre 2006 :

Cette réactualisation des loyers se fera automatiquement sans intervention du Propriétaire.

V. ENGAGEMENT DES PARTIES

La société d'exploitation s'engage :

- A prendre les locaux nus, dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement et à faire son affaire de leur équipement et ameublement.
- A respecter, pendant toute la durée de la location les obligations incombant aux exploitants de Résidences de Tourisme, le propriétaire ne pouvant en aucun cas être tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de l'exploitation de la résidence dont la seule

responsabilité incombe à l'exploitant, lequel en percevra seul les résultats. La société d'exploitation est l'exploitant unique de la Résidence de Tourisme VEGA.

- A maintenir assurés les biens immobiliers, pendant toute la durée de bail, contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les risques locatifs et les recours des tiers par une Compagnie d'Assurance. La société d'exploitation bénéficiera seule des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées
- A entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.
- A restituer les locaux loués en bon état d'entretien, de réparation et d'usure normale en fin de location, compte tenu de la durée d'exploitation avec toutes améliorations et embellissements que l'exploitant aurait pu réaliser dans lesdits locaux.

Le bailleur s'engage :

- A n'apporter aucune modification dans les lieux loués, dont il n'aura à aucun moment la disposition pendant toute la durée de la location ainsi qu'aux parties communes.
- A laisser à l'exploitant l'usage des parties communes et des locaux communs pour y installer les aménagements nécessaires à son activité. A cet effet, il s'engage lors de la 1^{ère} Assemblée Générale de Copropriété à voter la résolution donnant à bail les parties communes à la société d'exploitation pour une durée équivalente au présent bail. Cette location est consentie pour un montant de 5 000 € hors taxes par an venant en déduction des charges de l'immeuble, que la société d'exploitation de la Résidence de Tourisme s'engage à verser de façon irrévocable.

VI. CHARGES LOCATIVES

L'ensemble des frais d'entretien, de réparation et des charges tant pour les parties privatives que pour les parties communes, afférentes normalement aux locataires comme aux propriétaires, sera décidé, géré et payé par l'exploitant.

Ce dernier réglera toutes les charges de copropriété au Syndic, en lieu et place du copropriétaire.

Demeureront à la charge du propriétaire les seuls éléments suivants :

1°) les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs. En conséquence les taxes foncières, ordures ménagères...resteront à la charge du loueur. Toutefois celui-ci est informé qu'il pourra être exonéré de la taxe foncière pendant deux ans conformément à la législation, à condition de retourner l'imprimé H2 dans le mois qui suit l'achèvement de son bien.

2°) Les travaux d'amélioration et autres dépenses qui seraient décidées par le propriétaire ou par l'assemblée générale des copropriétaires sans l'accord de l'exploitant, ainsi que les frais qui y seraient afférents. Le propriétaire s'interdisant en outre, de prendre toute décision qui pourrait entraver, directement ou indirectement, l'exploitation de la résidence.

Toute modification du règlement de copropriété sera inopposable à l'exploitant de la Résidence de Tourisme sans son agrément préalable.

VII. MANDAT D'ADMINISTRATION ET DE GESTION DE LA COPROPRIETE

Le propriétaire confère à la société d'exploitation un Mandat d'Administration et de Gestion relatif aux biens et droits immobiliers dont s'agit.

Il donnera toutes les autorisations ou apportera son concours chaque fois que la société d'exploitation aura besoin de son intervention en sa qualité de propriétaire.

Le propriétaire mandate la société d'exploitation concernant la mise en œuvre de l'assurance dommages-ouvrage, tant en ce qui concerne ses applications juridiques que techniques et financières. La société d'exploitation est subrogée aux droits et obligations du propriétaire concernant l'ensemble des questions touchant à la garantie dommages-ouvrage tant biennale que décennale.

Ainsi, la société d'exploitation agira pour le compte du PROPRIÉTAIRE pour toutes les questions concernant le bien loué, ainsi que d'une manière générale la résidence de tourisme dans son ensemble.

Ce mandat prendra fin avec les présentes.

TELLE EST LA CONVENTION ENTRE LES SOUSSIGNES.

Conformément à l'article 10 de la loi du 26/12/69, les présentes sont dispensées de la formalité d'enregistrement.

Fait à 05600 RISOUL, Le

En 3 exemplaires originaux, dont un pour chacun des soussignés qui le reconnaît et un exemplaire qui sera annexé à l'acte authentique de vente.

LE PROPRIÉTAIRE

LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION