

BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS EN APPLICATION DES ARTICLES L.145-1 ET
SUIVANTS DU CODE DU COMMERCE ET DES DISPOSITIONS NON CODIFIEES
DU DECRET DU 30/09/1953 ET DES TEXTES SUBSEQUENTS

Entre les soussignés :

1/
Demeurant
.....
.....

Ci-après dénommé (e) « Le Bailleur », d'une part

2/ **La société OLEA**, Résidences d'Hôtes société à responsabilité limitée au capital de 50.000 €, dont le siège social est Le Parc des Alizés B, 155, Rue Paul Langevin, Zac de la Robole 13856 AIX EN PROVENCE cedex 3, immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE sous le numéro B 483 276 853, et représentée par son gérant en exercice, Monsieur Germain DHEILLY

Ci-après dénommée « Le Preneur », d'autre part

Il a été convenu ce qui suit

Article 1 – Engagement de location

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire avec tous droits y attachés.

Article 2 – Désignation des locaux loués

Résidence de Tourisme classée Deux Etoiles.

LOTS TYPE

N°

ETAGE

Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots.

Article 3 – Prise d'effet et durée du bail

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 20 décembre 2008.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date du 20.12.2008 la date de prise d'effet du bail serait fixée 30 jours après la signature de l'acte authentique qui se substituera ainsi au promoteur qui sera titulaire du bail.

Le bail portera sur une période de 10 années et 5 mois consécutifs et entiers à compter du 20.12.2008 pour se terminer le 20.05.2019. Le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, ce qui est expressément accepté par le Bailleur.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé par acte extrajudiciaire au moins 12 mois avant l'échéance du bail.

Article 4 – 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 pris en bail ou qu'il prendra à bail nu, une activité d'exploitation de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements du dit immeuble pour des périodes déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, consistant en particulier en Réception de la clientèle en deux langues dont l'anglais, Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons, Nettoyage des unités d'hébergement à la fin de chaque séjour et, en option sur demande du client, fourniture du linge de toilette et de maison en option sur demande du client, affichage des activités d'animation de la résidence et de son environnement service de messagerie, le Preneur pourra dans les lieux loués à usage de services communs servir des prestations de restauration proposées à la carte.

Cette activité d'exploitation de résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA, conformément aux dispositions des articles 261 D-4 a) et 261 D-4 c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions apportées par l'instruction administrative 3 A -13 - 91.

Le Preneur s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ainsi qu'au respect de l'article 2616 D-4° du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

Article 5 – Cession / sous-location

Le Preneur pourra céder son bail librement, à tout moment, à 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 261D 4°- a - du code général des impôts et de tous 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 4.

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 6 – Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

- 1 à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment résidence de tourisme.
La Preneur supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.
Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.
Dans les cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur se retournera contre l'auteur de dégâts.
- 2 à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- 3 à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretiens, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en état d'usure normale et bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de 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 contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
Le Preneur prendra à sa charge le coût du mobilier garnissant les locaux. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien de ce mobilier. Par ailleurs, il prendra en charge le coût du mobilier des parties communes qui restera sa propriété. Tous les embellissements et aménagements seront acquis au Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne puisse être demandée.
- 4 à ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès 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 tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du Bailleur.
- 5 à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe professionnelle et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc... Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur, restera à la charge du Bailleur.

- 6 à contacter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.
Il garantira, également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.
Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.
Le Preneur bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées par les compagnies d'assurance. A charge pour lui de les affecter aux réparations et travaux indemnités.
- 7 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.

De son côté 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.
2. autorise le Preneur à céder librement son droit au présent bail, après en avoir informé le Bailleur, à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme selon les mêmes droits et obligations telles que stipulées aux présentes.
3. le Bailleur devra souscrire les assurances nécessaires en sa qualité de propriétaire. En outre il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail. Cette assurance sera prise globalement par le Preneur ou la copropriété et sera remboursable annuellement par le Bailleur.
4. autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer tout ou partie du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant. Le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L.145-31 du Code du Commerce et en conséquence dispense le Preneur à l'appeler à concourir à tous actes de sous-location consentis à ce titre.
5. décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.
6. conserve à sa charge l'assurance des murs, les honoraires du syndic, les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, et les travaux définis par l'article 606 du Code Civil, en particulier les

travaux de ravalement et entretien des façades, la réparation ou le remplacement des équipements techniques des parties communes, le remplacement des organes de production d'eau chaude, la réfection de l'étanchéité des toitures et de manière générale le maintien en conformité de toute nature du bien. Les dits travaux seront décidés en accord avec le Preneur, s'ils concernent les parties privatives et par l'assemblée des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Toutefois pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, de toutes les garanties de vente et de construction et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages ». Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura à charge de faire exécuter les travaux.

7. s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire ou pas à celui du Preneur.
8. autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité.
9. s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre une quelconque décision de nature à engager des dépenses pour le Preneur sans l'accord exprès de celui-ci.
10. donne son accord pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

Article 7– Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle 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 exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 8 – Loyer et indexation

□ FORMULE 1 :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujetti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement.

A) Loyer numéraire

Un loyer annuel en numéraire pour l'appartement de€ HT (TVA 5.5%) soit€ TTC

Un loyer annuel en numéraire pour le(s) parking(s) de€ HT (TVA 19.6%) soit€ TTC

Un loyer annuel en numéraire TOTAL de€ HT soit€ TTC.

Le Preneur s'engage à payer au Bailleur trimestriellement le 30 mars, le 30 Juin, le 30 septembre, et le 30 décembre de chaque année à terme échu prorata temporis. Le loyer en numéraire ci-dessus stipulé sera exigible trimestriellement à terme échu.

B) Périodes d'occupation

- Un loyer en nature garanti sur la base d'un droit d'occupation annuel égal à Deux (2) semaines de séjour durant la ou les périodes d'ouverture annuelles de la résidence à l'exclusion des semaines de Noël et du jour de l'an et des vacances scolaires de février et de la période allant du 15 juillet au 15 août.

□ FORMULE 2 :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement.

A) Loyer numéraire

Un loyer annuel en numéraire pour l'appartement de€ HT (TVA 5.5%) soit€ TTC

Un loyer annuel en numéraire pour le(s) parking(s) de€ HT (TVA 19.6%) soit€ TTC

Un loyer annuel en numéraire TOTAL de€ HT soit€ TTC.

Le Preneur s'engage à payer au Bailleur trimestriellement le 30 mars, le 30 Juin, le 30 septembre, et le 30 décembre de chaque année à terme échu prorata temporis. Le loyer en numéraire ci-dessus stipulé sera exigible trimestriellement à terme échu.

B/ Un budget vacances

- Un budget vacances de.....€ au titre du loyer en nature utilisable toute l'année sur le catalogue du gestionnaire, limité pour les sites montagnes à une semaine en haute saison hiver et pour les sites mer et campagne à une semaine en haute saison été (du 15/07 au 15/08).

8.1 Le premier paiement de loyer interviendra pour la première année en numéraire garanti et complémentaire à partir de la date d'entrée en vigueur du présent bail avec application d'une franchise de loyer de un (1) mois pour permettre l'ouverture, dans des conditions d'exploitation acceptables.

8.2 Ce loyer sera révisé de plein droit indexé au 1er janvier de chaque année, et pour la première fois en janvier 2009, au 2/3 de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction, limitée à 2% maximum par an.

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

8.3 Le Bailleur communiquera ses choix chaque année au Preneur au plus tard le 31 août pour la saison d'hiver et 31 mars pour la saison d'été. La valorisation de la quote-part du loyer est fixée conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75% du prix public du séjour durant les périodes où ce dernier existe. Pour la dite valorisation, elle sera établie, la première année, sur la base des tarifs publics dès leur publication soit 6 mois avant la date d'ouverture.

Aucun remboursement ou report ne pourra être consenti pour les semaines et le budget vacances non utilisés par le Bailleur. Pour toutes les autres prestations de la résidence, les parties se référeront aux descriptif et conditions applicables à l'ensemble des clients. L'utilisation de l'appartement ou d'un appartement équivalent est réservée au Bailleur à l'exclusion de toute autre personne. En cas de litige, le Bailleur devra en justifier au Preneur.

Article 9 – Règlement des loyers

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur :

- pour le loyer en numéraire garanti par trimestre civil le 1^{er} du mois suivant.

Le Bailleur s'engage à quittance chaque paiement de la partie en numéraire du loyer T.T.C qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Article 10 – Séjour du Bailleur

Il est également convenu que le Bailleur pourra bénéficier de séjours dans la résidence et sur tout le catalogue du gestionnaire selon la disponibilité, avec une réduction de 20% du tarif public en vigueur.

Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Article 11 – 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 et en informer le Preneur avec un préavis de 3 mois.

Article 12 – Clause résolutoire

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou 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 le Preneur 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.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat 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 la 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.

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 prise en charge par le Bailleur, tels qu'il est dit à l'article 6, alinéa 7 (Charges et conditions du Bailleur), ci-dessus.

Article 13 – Frais

Article 14 - Election de domicile

Article 15 – Attribution de juridiction

En trois exemplaires originaux, dont un pour le Bailleur.

LE Bailleur