

**PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS**  
Soumis aux articles 145-1 et suivants du Code de commerce

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ci-après dénommé " le Bailleur "

**ET :**

La société CORSEA VACANCES, au capital de 100 000 Euros dont le siège est Lieut-dit Arrecchimozzo, 20217 SAINT-FLORENT, inscrite au RCS de BATIA Sous le numéro..... , représentée par la SARL CORSEA PROMOTION, SARL au capital de 100 Euros dont le siège est Lieut-dit Arrecchimozzo, 20217 SAINT-FLORENT, inscrite au RCS de BASTIA sous le numéro 500 954 557, représentée par son Gérant Monsieur Stéphane LAPINA.

La société CORSEA VACANCES est la filiale Corse à 50 % de la SA EUROGROUP au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472, rue de la Leysse 73000 CHAMBÉRY, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBÉRY sous le numéro 383 109 873, représentée par Monsieur Roger BORNE, son Président directeur général, spécialement habilité à l'effet des présentes.

Le solde restant, soit 50 % du capital, est détenu par la SARL CORSEA PROMOTION.

Ci-après dénommé " le Preneur "

**IL EST ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**EXPOSE**

**1 – DÉCLARATIONS DU BAILLEUR**

Le bailleur projette l'acquisition du lot de copropriété suivant, dépendant de la Résidence de Tourisme classée dénommée «CITADELLE RESORT » dont la réalisation est envisagée sur la Commune Saint Florent (20217) 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 un logement de Type [ ] auquel est attachée la quote-part des parties communes affectée à ce local aux termes du règlement de copropriété.

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 la Résidence de Tourisme « CITADELLE RESORT », laquelle fera l'objet après son achèvement et sa mise en exploitation d'un classement dans la catégorie de " Résidence de Tourisme 2 Étoiles ".

Résidence de Tourisme, «CITADELLE RESORT »

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 la Résidence sus-désignée, 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 article 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.

Fait en trois exemplaires originaux, à..... le .....

Le Bailleur  
(lu et approuvé)

Le Preneur  
(lu et approuvé)

**BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

ci-après dénommé " le Bailleur "

**ET :**

La société CORSEA VACANCES, au capital de 100 000 Euros dont le siège est Lieut-dit Arrecchimozzo, 20217 SAINT-FLORENT, inscrite au RCS de BATIA Sous le numéro..... , représentée par la SARL CORSEA PROMOTION, SARL au capital de 100 Euros dont le siège est Lieu-dit Arrechimozzo, 20217 SAINT-FLORENT, inscrite au RCS de BASTIA sous le numéro 500 954 557, représentée par son Gérant Monsieur Stéphane LAPINA.

La société CORSEA VACANCES est la filiale Corse à 50 % de la SA EUROGROUP au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472, rue de la Leysse 73000 CHAMBÉRY, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBÉRY sous le numéro 383 109 873, représentée par Monsieur Roger BORNE, son Président directeur général, spécialement habilité à l'effet des présentes.

Le solde restant, soit 50 % du capital, est détenu par la SARL CORSEA PROMOTION.

Ci-après dénommé " le Preneur "

**IL EST ARRÊTE ET CONVENU CE QUI SUIVIT :**

**Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION**

Par les présentes, le Bailleur promet de donner à bail à loyer à titre de bail commercial, au Preneur qui accepte, les locaux nus décrits au 1 de l'exposé.

**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 courant 2009 au plus tard pour la 1<sup>ère</sup> tranche et courant 2010 au plus tard pour la seconde tranche, et courant 2011 au plus tard pour la troisième tranche.

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 – DURÉE DU BAIL**

## Résidence de Tourisme, «CITADELLE RESORT »

La date de prise d'effet du bail est fixée à titre prévisionnel au 25 décembre 2009 pour la première tranche et le 1<sup>er</sup> juin 2010 pour la seconde tranche et au 1<sup>er</sup> juin 2011 pour la troisième tranche.

Le Preneur renonce expressément à sa faculté de réalisation triennale.

Le bail portera sur une durée de 9 années et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 décembre 2018 pour la première tranche et le 30 septembre 2019 pour la seconde tranche et 2020 pour la troisième tranche.

### **Article 4 – DESTINATION DES LIEUX**

Le Preneur entend exercer dans les locaux nus présentement loués, de même que dans l'ensemble des autres locaux composant la Résidence de Tourisme, l'activité d'exploitation d'une " Résidence de Tourisme Classée 2 Etoiles " au sens des dispositions de l'Arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 modifié, consistant en la sous-location de ces locaux nus pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

L'activité développée par le Preneur est soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261-D-4°-a du C. G. I. et des articles 176 et 178 de l'annexe II audit code.

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 la Résidence, 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 para-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.

Le preneur s'engage, pour les cas où, soit l'ensemble immobilier ne bénéficierait plus du classement Résidence de Tourisme pour une raison quelconque, soit il ne respecterait pas les prescriptions édictées par les articles 176 à 178 de l'annexe II au Code Général des Impôts, à rendre conforme à l'article 261-D-4°-b l'exploitation qu'il fera de la Résidence ; de telle sorte que les prestations d'hébergement, en l'état actuel des textes, resteraient soumises à TVA.

### **Article 5 – OBLIGATIONS DU PRENEUR**

- 1- Il prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.
- 2- Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail.
- 3- Il laissera à la fin de la location les lieux loués en état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au Bailleur.
- 4- Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.
- 5- Il acquittera les charges de copropriété courantes, étant précisé que celles-ci excluent tous les travaux affectant le clos et couvert selon les articles 605 et 606 du Code civil, gros œuvre, les charpentes et couvertures, les étanchéités, les menuiseries extérieures, le lasurage et les peintures de façade, les éventuelles mises aux normes de sécurité et les honoraires et frais du Syndic.
- 6- Dans la limite de sa responsabilité et de ses obligations, il procèdera aux déclarations usuelles en vue du classement de la résidence en résidence de tourisme de catégorie minimale 2 étoiles dans les plus brefs délais, et veillera à ce que ce classement soit maintenu pendant toute la durée du bail.
- 7- En toute hypothèse, il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception, blanchisserie et fourniture de linge, entretien et nettoyage des logements, à la demande.

### **Article 6 – ENGAGEMENTS DU BAILLEUR**

- 1- Il conserve à sa charge la totalité des impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires, et notamment l'intégralité de la taxe foncière, ainsi que la partie des charges de copropriété non assumée par le Preneur, en vertu de l'article 5-5 ci-dessus.

- 2- Il autorise le Preneur à utiliser librement les biens loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie au présent bail et à céder son bail librement à toute société exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies à l'article 4, à charge cependant pour le Preneur de rester garant et répondant, solidairement avec son cessionnaire ou les cessionnaire 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.
- 3- Il autorise dès à présent le preneur à installer toute enseigne nécessaire à la commercialisation et à ne réclamer à ce titre aucune réparation.
- 4- 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 "Résidence de Tourisme 2 Étoiles".
- 5- 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.
- 6- 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.
- 7- 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 7 – ASSURANCES**

Le preneur sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir l'immeuble donné à bail 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 de primes correspondantes 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 bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

## Résidence de Tourisme, «CITADELLE RESORT »

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.

### **Article 8 – LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en pourcentage, selon option, ci-après majoré de la TVA au taux actuellement en vigueur, payable trimestriellement à terme échu dans les 15 jours suivants la fin du trimestre soit aux 15 Avril, 15 Juillet, 15 Octobre, 15 Janvier.

Etant ici observé que le bailleur entend renoncer à la franchise en base de la TVA édictée par l'article 293 F du C. G. I et par conséquent s'assujettir volontairement à la TVA.

#### **Loyer option 1**

☞ Le loyer annuel HT est fixé à la somme de .....Euros  
Formule numéraire 224€/m<sup>2</sup>

#### **Offre spéciale pour loyer option 1**

En supplément du loyer fixé, le propriétaire bénéficiera de deux semaines de vacances gratuites dans un logement de la résidence dans la catégorie équivalente ou supérieure à celui acquis, à utiliser entre le 01/10 et 31/04.

#### **Loyer option 2**

☞ Numéraire 193.30€/m<sup>2</sup>

Un loyer annuel en numéraire est fixé à la somme de .....Euros

**Un loyer annuel en nature consistant en l'attribution d'un budget vacances d'une valeur ..... Euros**  
**38.60€ budget vacance/m<sup>2</sup>**

#### **Loyer option 3**

☞ Numéraire 168€/m<sup>2</sup>

Un loyer annuel en numéraire est fixé à la somme de .....Euros

**Un loyer annuel en nature consistant en l'attribution d'un budget vacances d'une valeur ..... Euros**  
**78.40€ budget vacance/m<sup>2</sup>**

Le loyer sera révisé triennalement et pour la première fois le 15 juillet 2012 pour la première tranche et le 15 juillet 2013 pour la seconde tranche, et du 15 juillet 2014 pour la troisième tranche en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base sera celui du quatrième trimestre 2009, et l'indice de référence celui du quatrième trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront égales à la variation de l'indice sus-indiqué plafonnée, à la hausse comme à la baisse, à 1% par an.

Il est conventionnellement admis pour les besoins des présentes, qu'une franchise de loyer de 3 mois sera appliquée à la première année d'exploitation. Le premier loyer commencera donc à courir à partir du 25 mars 2010 pour la première tranche, du 01 septembre 2010 pour la seconde tranche, et du 01 septembre 2011 pour la troisième tranche.

### **Séjours dans les autres résidences d'EUROGROUP**

Lorsque le budget vacances aura été consommé en intégralité, le bailleur pourra bénéficier d'une remise de 20% sur ses séjours dans le catalogue EUROGROUP selon les disponibilités.

Cette réduction de 20% TTC s'entend du tarif hébergement hors offres spéciales et promotion publié chaque année par le preneur pour les logements de même type et pour la même période.

## Résidence de Tourisme, «CITADELLE RESORT »

Cette réduction est justifiée par l'absence de frais de commercialisation sur les séjours du bailleur. La valeur des séjours du bailleur fera l'objet d'une facturation TTC et sera débitée, directement sur son compte dans les livres du preneur.

### **Dans tous les cas :**

- les séjours sont au minimum d'une semaine, commencent le samedi à partir de 17h00 et se terminent le samedi suivant à 10h00.

Le BAILLEUR devra chaque année notifier par e-mail au PRENEUR par e-mail (e-mail : [proprietaires@eurogroup-vacances.com](mailto:proprietaires@eurogroup-vacances.com) ) auprès du service propriétaires de EUROGROUP dans les conditions suivantes :

- les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation :
  - avant le 31 janvier pour les séjours de la saison d'été.
  - avant le 31 juillet pour les séjours de la saison d'hiver.
- A défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons.

### **Confirmation de séjours**

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de leurs séjours.

La remise des clés se fera dans tous les cas sur la présentation du bon de confirmation.

### **Modalités d'occupation**

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, frais de nettoyage ou frais de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu dans le fonctionnement de la résidence).

### **Article 9- REVISION DU LOYER**

Le loyer sera révisé triennalement et pour la première fois le 15 juillet 2012 pour la 1<sup>ère</sup> tranche, et le 15 juillet 2013 pour la 2<sup>nd</sup> tranche, en fonction des variations de l'Indice National du Coût de la Construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

#### **En ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> tranche**

L'indice de base sera celui du quatrième trimestre 2009, et l'indice de référence celui du quatrième trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront égales à la variation de l'indice sus-indiqué plafonnée, à la hausse comme à la baisse, à 1% par an.

#### **En ce qui concerne la 2<sup>nd</sup> tranche**

L'indice de base sera celui du troisième trimestre 2010, et l'indice de référence celui du troisième trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront égales à la variation de l'indice sus-indiqué plafonnée, à la hausse comme à la baisse, à 1% par an.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

**En ce qui concerne la troisième tranche**

L'indice de base sera celui du troisième trimestre 2011, et l'indice de référence celui du troisième trimestre de chacune des années de révision.

Les révisions de loyer seront égales à la variation de l'indice sus-indiqué plafonnée, à la hausse comme à la baisse, à 1% par an.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de Raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi par accord entre elles,
- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Le preneur reconnaît expressément que la clause d'indexation constitue une des conditions essentielles et déterminantes du présent bail et sans laquelle celle-ci ne serait pas conclue.

**Article 10- 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 11 – 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, à..... le .....

Le Bailleur  
(lu et approuvé)

Le Preneur  
(lu et approuvé)