

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation nus

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

RESIDENCE

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2) il est précisé que la Résidence **CHATEAU RICARD**, située 7, rue Hygonnet à 12130 SAINT GENIEZ D'OLT, est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » dans la catégorie trois (3) étoiles selon les prescriptions de l'arrêté du 14 février 1986 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom :
Prénoms :
Adresse principale :

Ci après dénommée « Le Bailleur »

Nom et adresse du preneur :

SARL LVR Vacances

Au capital de 7 700,00 €, dont le siège social est Chalet Lou Rouchas à 04400 PRALOUPE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DIGNE, sous le numéro B 429 689 912 00013, représentée par son gérant Monsieur **Michel RAMOS**

Ci après dénommée « Le Preneur »

Références des locaux loués :

Résidence : **CHATEAU RICARD à 12130 SAINT GENIEZ D'OLT**
Située 7, rue Hygonnet, terrain cadastré section AB N° 446.

LOTS TYPE			
N° - ETAGE :			
PARKINGS – LOTS			

**Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots
Et le mobilier garnissant lesdits biens**

Montant annuel du loyer :

Montant annuel du loyer H.T. € , soit€ T.T.C. (TVA à 5.5 %)

Date de prise d'effet du bail :

A la livraison au Preneur de la Résidence achevée, prévue le 1^{er} juin 2006.

Révision du prix du loyer :

Le loyer sera indexé suivant la valeur initiale de l'indice INSEE du coût de la construction (base 100 du 4^{ème} trimestre 53) plafonné à 3% par an, suivant les modalités du présent bail.

Fait àle

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

TITRE 2 – CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Engagement de location

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte conformément aux dispositions du décret N° 53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieures par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers désignés au titre 1 ci-dessus, aux conditions définies dans la présente convention ainsi qu'aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce. Dès la prise d'effet du présent bail, le preneur s'engage à exploiter lesdits locaux en assurant un certain nombre de prestations définies ci-après.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des article L 145-1 et suivants du code de commerce et cela même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie. En conséquence, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut, le Bailleur renonçant dores et déjà à invoquer le défaut éventuel d'exploitation commerciale.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 février 1986.

Article 2 - Prise d'effet et durée du bail

La date de prise d'effet du présent bail est fixée le jour de la livraison au preneur de la résidence terminée, prévue au 1^{er} juin 2006.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date du 1/06/2006 la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain du jour de la signature de l'acte authentique et de remise des clés au preneur.

Le bail portera sur une période de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} juin 2006 pour se terminer le 1^{er} juin 2015.

Le preneur convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Au cas où le bailleur ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le preneur par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai fixé par la loi. Dans ce cas le preneur s'engage à ne pas demander d'indemnité d'éviction et renonce, d'ores et déjà, à la propriété commerciale.

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 pris en bail ou qu'il prendra à bail meublé, une activité d'exploitation de résidence de tourisme telle que définie par l'arrête du 14 février 1986 du Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme consistant en la location meublée dudit local pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations de résidence de tourisme à sa clientèle, consistant en particulier en :

- Réception de la clientèle en deux langues étrangères dont l'Anglais.
- Stationnement des véhicules.
- 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.

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.

Article 4 - 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 de résidence de tourisme. Il s'engage à prendre les locaux nus et à faire son affaire de leurs équipements et ameublements

La société preneuse supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Elle 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 prendra à sa charge pour elle de se retourner 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 bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987, qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations

locatives, soit de 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 fera son affaire personnelle de la mise en place et de l'entretien du mobilier garnissant les locaux. Il prendra en charge le coût du mobilier des parties communes qui restera sa propriété.

- 4 à prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
- 5 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.
- 6 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....

Toutefois, le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier, ainsi que les charges de copropriété « non récupérables ».

- 7 à respecter les conditions imposées soit par l'instruction du 11 avril 1991 sur les Résidences meublées avec services soit par l'instruction du 9 juillet 1991 relative aux résidences de Tourisme pour permettre au bailleur d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la TVA pendant toute la durée du bail.
- 8 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.

- 9 la société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété.
Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la société preneuse 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, et à céder son bail après avoir informé le bailleur et à charge, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.
- 2 autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meubles et avec services, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci avant.
- 3 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, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- 4 autorise irrévocablement le preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement en ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telle que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre également en jeu l'assurance dommage ouvrage. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux de remise en état.
Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé à l'article 10.
- 5 conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les charges de copropriété relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, ainsi que l'assurance des murs et les honoraires du syndic.
- 6 Autorise le preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.
- 7 S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.
- 8 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 aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.
- 9 Donne son accord pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du preneur pendant la durée du bail.

Article 5 - 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 loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 6 - Loyer et indexation

Le présent bail est consenti et accepté moyennement un loyer à savoir :

- 1) Un loyer annuel en numéraire, tel qu'indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » que le preneur s'engage à payer au bailleur semestriellement le 1^{er} Juin et le 1^{er} décembre de chaque année à terme échu, et prorata temporis pour la première période de loyer entre la prise d'effet du bail et la fin du 1^{er} semestre civil. (TVA 5,5% en vigueur à ce jour).
- 2) De convention expresse il est d'ores et déjà admis que compte tenu des contraintes d'ouverture d'une telle résidence, le premier loyer ne sera dû qu'à compter du 1^{er} août 2006 et payé le 1^{er} décembre 2006.

Le loyer sera indexé suivant la valeur initiale de l'indice INSEE du coût de la construction (base 100 du 4^{ème} trimestre 53) plafonné à 3% par an, suivant les modalités du présent bail.

LE BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la T.V.A. renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code.

Dans le cas où la sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale,
- 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.

Article 7 - Règlement des loyers

Le BAILLEUR s'engage à quittancer la facture semestrielle de la partie en numéraire du loyer T.T.C. qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

Article 8 - Séjours du Bailleur

Le BAILLEUR pourra bénéficier, à tout moment, d'un séjour dans la résidence en utilisant de préférence son appartement. Dans ce cas, le PRENEUR lui proposera une réduction de 20% du tarif public en vigueur sur son occupation.

Pendant ses séjours, il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le 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.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants, à l'exclusion de toutes autres personnes ;

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera chaque année au Preneur, au plus tard le 1^{er} janvier, les dates de son ou de ses séjours. Le Preneur fera parvenir au Bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjours choisies. Faute d'avoir manifesté son choix dans le délai indiqué, le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

Article 9 - 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.

Article 10 – 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 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.

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 PROPRIETAIRE, tels qu'il est dit à l'article 5, alinéa 2, ci-dessus.

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le BAILLEUR aura la faculté de résilier le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée de trois mois.

Article 11 – Force majeure

Si un changement de législation civile ou fiscale ou de réglementation venait à modifier fondamentalement les conditions d'application du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit à la date de parution des nouveaux textes légaux ou réglementaires.

Article 12 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse ci-dessus figurant en tête des présentes.

Article 13 – Attribution de juridiction

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Article 14 – Condition suspensive

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

FAIT A

Le.....

En trois exemplaires originaux.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR