Saint jean d'ARVES

LES ECOURTS

BAIL COMMERCIAL PRODUIT PLACEMENT SANS OCCUPATION**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Société LVR- Vacances, ou toutes société faisant partie du même groupe ou de tout groupe équivalent., Sarl au capital de 7 700 € sise à Praloup 04400 chalet Lou Rouchas, inscrit au registre du commerce de DIGNE sous le n° siret : B429 689 912 00013, représentée par son gérant en exercice Mr Michel RAMOS.

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'UNE PART,

ET

Monsieur, Madame.....

demeurant :.....

Ci-après dénommé "LE PROPRIETAIRE"

D'AUTRE PART,

IL A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

EXPOSE

Monsieur, Madame sont propriétaires dans **LES ECOURTS** à Saint Jean d'Arves :

• Chalet.....appartement N°.....au plan, lot de copropriété N°.....
niveau.....type.....lits, N° de ladite résidence,
.....des parties communes

• Parking couvert : OUI n°..... NON

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 - BAIL

Le PROPRIETAIRE donne à bail conformément aux dispositions aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte les locaux nus ci-dessus désignés, en ce compris tous ses droits dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui commencera à courir le jour de la livraison de la résidence pour les ventes « en l'état futur d'achèvement » ou au plus tard le lendemain du jour de la signature de l'acte authentique de vente pour les ventes « achevées » pour expirer dans tous les cas le 30 juin suivant la date du dixième anniversaire du bail soit le 30 juin 2017.

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR déclare renoncer expressément à la faculté de résilier le bail à l'expiration de chacune des périodes triennales, ce qui est accepté par le PROPRIETAIRE.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR entend exercer à titre principal, dans les locaux objet du présent bail, après les avoir meublés, une activité d'exploitant de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location meublée dudit local aux touristes, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de diverses prestations .

ARTICLE 4 - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR pourra céder son bail librement, à tout moment, à charge cependant 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 PROPRIETAIRE 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 3.

Le PROPRIETAIRE 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 5 - CHARGES ET CONDITIONS

En outre, le présent bail est consenti et accepté à **charge pour le PRENEUR** :

De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, après leur réception par le PRENEUR pour le compte du PROPRIETAIRE et sous réserve que lesdits locaux soient conformes à leur destination.

- 5.2. De garnir les lieux loués du mobilier et des équipements nécessaires à leur exploitation en meublé saisonnier en quantité suffisante pendant toute la durée du bail.
- 5.3. De faire assurer et maintenir assuré les lieux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie et le dégât des eaux ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du PROPRIETAIRE ; ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du PROPRIETAIRE que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées, (relatives notamment à la perte d'exploitation) à charge pour lui de faire exécuter les travaux.
- 5.4. D'entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.
- 5.5. De 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 PROPRIETAIRE.
- 5.6. De souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.
Le PRENEUR s'acquittera des charges de copropriété dites "récupérables" définies en annexe au décret 87 713 du 26 août 87, ainsi que des impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble.
Le BAILLEUR supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les dites "non récupérable" et celles définies à l'article 606 du code civil, ainsi que les frais de toutes natures engagées par le propriétaire ou par l'assemblée des copropriétaires sans l'accord de l'exploitant ainsi que les frais consécutifs.
- 5.7. D'acquitter l'ensemble des charges de copropriété des biens objet du présent contrat à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du code civil et des charges non récupérables et des travaux de toute nature engagés à la demande des propriétaires sans l'accord du PRENEUR, préalable et écrit.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DU PROPRIETAIRE

Au cas où l'intervention personnelle du PROPRIETAIRE s'avérerait nécessaire, de fait ou de droit, pour le bon exercice des droits attachés à sa qualité de propriétaire, notamment à l'occasion des assemblées générales de copropriétaires, il s'engage à donner au PRENEUR toutes les autorisations, pouvoirs ou concours nécessaires, étant bien spécifié qu'en aucun cas, ces autorisations ou concours ne sauraient être pour lui générateurs de frais. A cet effet, il devra notamment 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 PROPRIETAIRE et du PRENEUR afin de conserver notamment à l'immeuble sa destination de Résidence de Tourisme.

En outre, le PROPRIETAIRE autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages - ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

ARTICLE 7 - IMPOTS ET TAXES

Le PROPRIETAIRE fera son affaire personnelle des taxes et impôts mis par la loi à la charge des propriétaires fonciers (taxes et impôts, foncier notamment).

Les biens objet du présent bail étant donnés en location pour plus de 9 ans au PRENEUR, qui exploite la résidence et lesdits biens conformément aux dispositions de l'article 261 D-4^oa et c du Code Général des Impôts, la location est soumise de plein droit à la TVA en application desdites dispositions.

Le PROPRIETAIRE et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail à la T.V.A. même dans l'hypothèse où le PROPRIETAIRE pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts. En conséquence, le PROPRIETAIRE, avec l'accord du PRENEUR, s'oblige expressément à opter, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts pour l'assujettissement à la T.V.A. et renonce à la franchise de base.

En outre, il s'interdit pendant toute la durée du bail, de remettre en cause cette option et de revendiquer le bénéfice de la franchise de base.

ARTICLE 8 – LOYER

8.1. MONTANT

8.1.1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement (actuellement 5,5 %), fixé à la somme annuelle de..... EUROS hors taxes pour toute la durée du bail.

En raison des sujétions particulières supportées par le PRENEUR, le loyer commencera à courir à partir du 1^{er} mars 2007.

Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, dans un délai de quinze jours après chaque échéance trimestrielle soit le 15 avril, 15 juillet, 15 octobre et 15 janvier.

8.1.2. Pour la période allant de la date de prise d'effet du bail au 30 juin suivant, le montant du loyer sera calculé prorata temporis.

8.1.3. Droit de séjour du propriétaire : le bailleur bénéficie d'un droit de réservation de séjour sur le site. Ce droit de réservation constitue un avantage en nature. Le montant de cet avantage sera calculé chaque année sur la base du tarif public hors taxes du gestionnaire, diminué de 20 %. Ces tarifs sont révisables chaque année.

Le montant ainsi défini sera déduit du loyer annuel en numéraire défini dans le bail commercial. Cet avantage correspond à un droit d'utilisation, du type de l'appartement acquis, de quatre semaines par an. Si le séjour effectué par le propriétaire excédait la durée de 4 semaines du forfait, il serait appliqué le tarif public en vigueur, moins 10%.

8.1.4 Réservations : Pour la réservation de ses droits à séjour, le réservataire devra chaque année avertir l'exploitant :

-le 31 Août pour la saison d'hiver .

-le 31 Mars pour la saison d'été.

Passé ces dates, les demandes de séjour seront acceptées par l'exploitant dans la limite des disponibilités au jour de la réception de la réservation.

8.2- REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien ou de donation, en cours du présent Bail, le PROPRIETAIRE s'engage à transférer sur son acquéreur, cessionnaire ou donataire les droits et obligations résultant du présent contrat.

8.3- REVALORISATION

Ce loyer sera révisé de plein droit tous les 3 ans, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publiée par l'INSEE et plafonnée à 2 % par an.

L'indice de référence servant à la fixation du présent loyer sera celui du 4^o trimestre 2006 à venir, et l'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du 4^o trimestre 2009.

ARTICLE 9 - EXPIRATION DU BAIL

Chaque partie devra notifier à l'autre un an au moins avant l'expiration du présent bail, son intention de ne pas demander le renouvellement de celui-ci. A défaut de congé notifié par le PROPRIETAIRE, le PRENEUR transmettra ses nouvelles propositions à celui-ci.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance, d'un seul terme de loyer, ou à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un seul commandement de payer ou mise en demeure, adressé par acte extra judiciaire, resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du PROPRIETAIRE de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du LOCATAIRE (ou de tous occupants de son chef) pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts, et du droit pour le PROPRIETAIRE d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus indiqué.

En cas de non respect des conditions d'exploitation des biens objet des présentes par le PRENEUR et plus particulièrement la non exécution des obligations résultant de l'article 261 D 4e a du code général des impôts, de l'instruction du 11 avril 1991 et de tous textes subséquents, empêchant le remboursement de la TVA, ou entraînant la remise en cause de la récupération de celle-ci par le PROPRIETAIRE , le bail pourra être résilié par ce dernier dans les conditions sus indiquées, nonobstant la faculté pour le PROPRIETAIRE de demander au PRENEUR, tous dommages et intérêts, et le remboursement de l'incidence fiscale subie par le PROPRIETAIRE pour non respect des obligations du PRENEUR, ce qui est accepté par ce dernier.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PROPRIETAIRE fait élection de domicile à son adresse personnelle mentionnée à la première page du présent bail et le PRENEUR à son siège social.

ARTICLE 12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

(EN TROIS EXEMPLAIRES)

Fait à

le,

LE PRENEUR
(Signature)

LE PROPRIETAIRE
(Signature)