

LE HAMEAU DE SAINT-LARY BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS D'UNE DURÉE DE 11 ANS
--

Entre les soussignés

Nom(s) et Prénom(s).....
Demeurant à
Adresse :
Code Postal : - Ville :

Ci-après désigné sous le vocable «Le Bailleur»

Donne par ces présentes à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et des textes qui l'ont complété et modifié, à :

La Société CAP SENSORIA, Société Anonyme au capital de 120 000 €, dont le siège social est SEINE PORT (77240), lieudit « Parc de Sainte Assise » - Route de Melun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MELUN sous le N° 484 043 898, représentée par son Président, Monsieur Thierry LAC,

Ci-après désigné sous le vocable «Le Preneur»

Ici présent et qui accepte, Les locaux ci-après désignés appartenant au bailleur et dépendant d'un immeuble nommé Résidence « **Le Hameau de Saint-Lary** » à Bourisp (65).

1. DESIGNATION

Lots de copropriété n°..... de l'état descriptif de division de cet ensemble immobilier.

2. DURÉE – PRISE D'EFFET

Le présent bail prend effet au trentième jour à partir de la date d'achèvement des travaux (D.A.T.) pour une durée de 11 années consécutives, renouvelable par tacite reconduction en bail 3, 6 et 9 ans.

La date d'exploitation est fixée au 1^{er} jour du mois suivant la date de livraison, à l'issue d'une période de commercialisation, étant entendu que les sommes dues à l'acte de vente auront été préalablement intégralement acquittées par le bailleur. A défaut, la date d'exploitation est fixée au trentième jour suivant la date du versement intégral.

Par ailleurs, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code du Commerce, le preneur déclare renoncer expressément à la faculté de résilier le bail au cours des 11 premières années du présent bail, ce qui est accepté par le bailleur.

3. DESTINATION

Le Preneur exercera dans les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loué ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme Classée, consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations dites para-hôtelières à sa clientèle (le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture du linge de maison et l'accueil), et à assurer une promotion touristique à l'étranger dans les formes prévues par l'instruction fiscale n°3.D.6.84.

Cette activité soumise à la TVA répond aux dispositions de l'Arrêté du Ministre du Tourisme du 14/02/1986 et à celles des articles 261, D, 4°/ du Code Général des Impôts, 176 et 178 de son annexe II, ainsi qu'à l'instruction du 09/07/1991.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de l'exploitation sous forme de Résidence de Tourisme Classée.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits du Bailleur d'en contester le caractère, le Preneur doit en aviser le Bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du Bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit à l'exception de ceux de l'article 606 du Code civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail, sous réserve de la subrogation effective du Preneur dans les droits du Bailleur propriétaire relativement aux garanties de construction, comme indiqué ci-après.

4. AMÉNAGEMENTS

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires, et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance, ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur.

L'autorisation du Bailleur ne pourra, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront par accession et sans indemnité, sauf ce qui est dit ci-après, la propriété du Bailleur, en fin de location.

Toutefois dans l'hypothèse où le Bailleur ne souhaiterait pas renouveler le présent bail, le Preneur proposera au Bailleur de conserver l'ensemble des équipements meublant lesdits locaux, le Bailleur aura alors la possibilité de les acquérir moyennant le versement au Preneur d'une indemnité de 700 € TTC au titre desdits équipements.

5. CHARGES ET CONDITIONS

Concernant le Preneur

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et nus.

Le Preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées au Décret 87 712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date et toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties à expiration du présent contrat. Le Preneur s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien.

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

Le Preneur contractera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, les recours des voisins et des tiers.

Le preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le bailleur et ses assureurs. A titre de réciprocité le bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le preneur et ses assureurs.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du Bailleur.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le Preneur acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, charges locatives de copropriété)

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les charges de copropriété non récupérables, les réparations n'ayant pas le caractère de dépense locatives au sens du décret N° 87-712 du 26 août 1987, sauf celles relatives à l'activité du Preneur (telles que d'éventuelles mises ou remises aux normes de l'immeuble, conformément à sa destination).

Concernant le Bailleur

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1717 du Code Civil et des articles L1451-1 et suivants du Code de Commerce.

Par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer meublés, avec services, les locaux objets du présent bail, à tout sous locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur, et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations à mettre en jeu, contre le vendeur-constructeur, 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 « dommage-ouvrage ».

Le Bailleur aura la possibilité de se faire assister par le Preneur lors de la livraison des locaux et de la période nécessaire à la levée des réserves.

6. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le loyer défini ci-après serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le Bailleur s'engage expressément dans le cadre des assemblées générales de copropriété à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur autorise le Preneur à percevoir en lieux et place du Bailleur, l'indemnité pouvant lui revenir à la suite d'un sinistre, à la charge pour le preneur de remettre les lieux en état, comme ils étaient avant le sinistre.

7. LOYERS

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la T. V. A. au taux en vigueur (actuellement 5,50% pour les appartements et 19.6% pour les parkings)

Le **loyer annuel HT global** est fixé à la somme de Euros HT.
(Loyer appartement HT + Loyer Parking HT)

Ce loyer se décompose comme suit :

A) Loyer numéraire

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire de :

- Au logement loué à concurrence de la somme de Euros HT, majoré de la TVA au taux actuellement en vigueur de 5.50 %.
- Au parking loué à concurrence de la somme de Euros HT, majoré de la TVA au taux actuellement en vigueur de 19.6 %.

Le Preneur s'oblige à payer ce loyer au domicile du bailleur, ou dans les bureaux de son mandataire ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année, avec une franchise de 3 mois de loyers la première année d'exploitation, c'est à dire que les 3 premiers mois, à partir de la date de prise d'effet du bail, seront exonérés de loyer.

Le premier loyer sera calculé au prorata temporis de la période d'exploitation comprise entre son démarrage et/ou la fin de la période de franchise, et la fin du trimestre civil.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité de la résidence (tel que tremblement de terre, attentats, marée noire, état de guerre ou de siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens, ...).

Dans ce cas, le loyer versé par le Preneur sera égal à 50 % des recettes nettes de charges encaissées auprès des clients ayant effectué leur séjour dans les logements, objet du présent bail.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle du loyer total qui sera établie pour son compte par le gestionnaire.

B) Périodes d'occupation

Le bail est consenti et accepté moyennant des périodes d'occupation.

Les périodes d'occupation choisies par le Bailleur sont définies à l'article 10 ci après.

8. RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisable à l'expiration de chaque période annuelle, à la date anniversaire du bail, en fonction du dernier indice IRL publié par l'INSEE.

L'indice de référence étant, à la date de signature des présentes, fixé lors de la livraison.

9. CLAUSES RÉSOLUTOIRES

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandements ou autres frais de poursuites, de charges et accessoires, ou encore d'exécution d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur ou à son mandataire, même en cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai indiqué ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former une demande judiciaire.

Si dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par le Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

10. CONDITIONS PRÉFÉRENTIELLES DE SÉJOUR CONSENTIES AU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie de semaines d'hébergements gratuites dont les modalités sont les suivantes :

☐ **Option 1 Rentabilité :**

- 1 semaine en avril sauf les semaines coïncidant avec le week-end de Pâques.
- 1 semaine en octobre

☐ **Option 2 Mixte :**

- 1 semaine en février.
- 1 semaine entre le 01/05 – 15/06 ou entre le 15/09-30/09

☐ **Option 3 Vacances :**

- 1 semaine entre le 01/12 et le 31/05.
- 1 semaine entre le 01/06 et le 30/11.
- 1 semaine toutes périodes confondues sauf vacances scolaires.

A charge pour le Bailleur d'en aviser le Preneur au plus tard le 15 janvier de chaque année. Passé ce délai, le Preneur ne pourra pas garantir les conditions préférentielles sus citées.

Exceptionnellement, pour la première année d'exploitation, le Bailleur pourra aviser le Preneur de ses souhaits de séjours postérieurs à la date d'exploitation, dans les 30 jours suivant l'édition du présent document.

11. SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants causes et ayants droits, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

12. MANDAT

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter à toutes les assemblées des copropriétaires, générales et spéciales.

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 son lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble.

En conséquence, ce mandat jouera pour toutes les assemblées, tant générales que spéciales, et il concerne uniquement les charges incombant au preneur.

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 de mandataire.

A défaut pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze (15) jours après sommation de le 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.

Par ailleurs, préalablement à toute assemblée générale, le bailleur aura connaissance de l'ordre du jour pour avoir la possibilité de s'opposer à une décision.

13. RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le Bailleur propose en priorité unilatéralement au Preneur, qui l'accepte le renouvellement du bail commercial à l'issue de la période de onze ans et six mois, aux conditions actuelles et compte-tenu de la révision annuelle des loyers.

14. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties ont élu domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

15. FRAIS

Les frais et honoraires éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

16. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Fait à Seine Port, le

En trois exemplaires originaux, dont un est remis à chacune des parties.

Le Bailleur
(Lu et approuvé, bon pour accord)

Pour le Preneur
(Lu et approuvé, bon pour accord)

Thierry Lac

Président