



BAIL DE LOCAUX
LMP/LMNP
Soumis au Décret N°53.960
Du 30 Septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES

Mr et Mme

Nés : Mr le à

Mme le à

Mariés à le

De nationalité française, demeurant à

ci-après dénommés **le Bailleur**,

d'une part,

ET

La société **CAPIVAL GESTION SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 37.000 EUR, dont le siège social est à LYON (69003), 27 Rue de la Villette immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 493 265 458,

Représentée par Monsieur Michel Garcia, président du conseil d'administration de la SOCIETE DE PARTICIPATION FINANCIERE – SPI, société par action simplifiée au capital de 40.000,00 euros, ayant son siège social à LYON (69003), 27, rue de la Villette, identifiée sous le numéro SIREN 401 551 478 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, elle-même prise en sa qualité de Présidente, qui accepte

ci-après dénommée **le Preneur**

EXPOSE

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après, il est précisé que la Résidence « BUSINESS PARK HOTEL », située à THOIRY, est exploitée en Résidence de Tourisme classée par arrêté préfectoral du 7 octobre 2009 en catégorie deux étoiles, selon les prescriptions de l'arrêté du 14 février 1986, et fait l'objet d'une exploitation par un exploitant unique.

Suivant acte à recevoir par Maître THURET, notaire à Nice, le BAILLEUR va acquérir les biens et droits immobiliers ci-après désignés, ainsi que les meubles meublants et objets mobiliers y afférents, dépendant de l'immeuble situé Avenue du Mont Blanc – 01710 THOIRY ci-après visé, en vue de l'exploitation d'une Résidence de Tourisme dénommé BUSINESS PARK HOTEL.

La société BUSINESS PARK HOTEL, promoteur de l'opération, a mis au point un concept d'hôtellerie restauration original, selon un cahier des charges technique précis. La société CAPIVAL GESTION a conçu le projet d'exploiter cette résidence en assurant un certain nombre de prestations hôtelières ainsi qu'il sera précisé plus loin et en confiant au preneur, sa filiale, le soin d'assurer les missions d'administration et de gestion y afférentes.

A cet effet, le preneur doit prendre à bail commercial chacun des lots de cette résidence de tourisme, après leur vente, préalablement garnis par les propriétaires de tout mobilier nécessaire à leur occupation et les sous-louer au futur exploitant franchisé.

Le preneur versera ainsi un loyer au bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du (des) lot(s) et devra respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du bailleur.

Bailleur et preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure susceptible de restreindre leur capacité ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens,
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

CONVENTION

ARTICLE 1 : OBJET

Le bailleur donne à bail à usage commercial, dans le cadre des dispositions du statut des baux commerciaux, actuellement régi par les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce et les articles 23-1 et suivants du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, à la société CAPIVAL GESTION, les locaux à usage exclusif de résidence de tourisme ci-après désignés, situés Avenue Du Mont Blanc 01710 THOIRY.

Les parties déclarent que la soumission du présent contrat au statut des baux commerciaux est une condition déterminante de leur consentement. Elles conviennent ainsi que le preneur bénéficiera de la propriété commerciale et du droit au renouvellement de son bail dans les termes des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce.

ARTICLE 2 : DESIGNATION DES LIEUX

Le bailleur donne à bail au preneur le(s) lot(s) : compris dans l'ensemble immobilier visé ci-après, complètement achevés, et en parfait état de fonctionnement, lot(s) meublé(s) et équipé(s) selon le cahier des charges CAPIVAL GESTION SAS

A. BIENS IMMOBILIERS

Les lots objets du présent bail sont compris dans un bâtiment à usage de résidence de tourisme, d'une capacité de 31 chambres et 75 suites (un salon et une chambre) totalisant 106 unités proposées à la location.

31 chambres, (dont 6 adaptées à l'accueil des personnes à mobilité réduite)

75 suites, (dont 2 adaptées à l'accueil des personnes à mobilité réduite) se répartissant entre le rez-de-chaussée et les 3 niveaux supérieurs de l'établissement.

Les chambres sont organisées en studios de 22 m² environ, équipés, outre la chambre elle-même, d'une entrée avec placard, d'une pièce à vivre avec kitchenette et d'une salle de douches avec toilettes.

Les suites comprennent, sur une surface de 33 m² environ, une entrée avec placard et penderie, une pièce à vivre avec kitchenette, une salle de bains et une chambre séparée.

Terrain cadastré :

Sections **AE** Numéro de la parcelle **66**, Adresse Les Terrettes, contenance de la parcelle : **6216 m2**

B. REFERENCES DES LOCAUX LOUES

Dans le bâtiment ci-dessus, Chambre(s) N°.....sur plan : et N°.....sur copropriété.

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

C. BIENS MOBILIERS, MATERIELS ET EQUIPEMENTS GARNISSANT LESDITS LOCAUX.

Ces biens mobiliers, matériels et équipements, décrits selon liste annexée aux présentes (annexe 1), seront acquis par le bailleur et en resteront sa propriété. Ils doivent permettre au preneur l'exploitation de la résidence.

D. ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

En application des articles L 125 et R 125-26 du Code de l'Environnement, une copie de l'état des risques naturels et technologiques concernant les biens objet des présentes est annexée aux présentes (Annexe 2) et précise :

- que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisible prescrit concernant les risques d'inondation,
- que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques technologiques ;
- que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques sismiques.

Le bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 3 : AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Les biens objets du présent bail sont loués à usage exclusif de résidence de tourisme. Le preneur pourra en outre exercer toutes prestations annexes, connexes et complémentaires à cette activité, sous réserve que ces prestations ne soient pas de nature à modifier la destination de l'immeuble. Les locaux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la réglementation en vigueur ou à venir.

Le preneur ne pourra, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, changer la destination des lieux loués ni la nature du commerce exploité dans les locaux. Il pourra toutefois, adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires en se conformant à la procédure prévue par les textes en vigueur.

Le preneur s'engage à réaliser ses prestations hôtelières et de restauration conformément à l'article 261 D 4 du code général des impôts et aux prescriptions des instructions administratives n°3-A-9-91A du 11 avril 1991 et n°3-A-2-03 du 30 avril 2003, de manière à ce que la location soit passible de la Taxe sur la Valeur Ajoutée ; cet engagement est déterminant du consentement du bailleur.

ARTICLE 4 : DUREE DU BAIL – PRISE D'EFFET

A. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de onze ans et onze mois à compter de la prise à bail, laquelle aura lieu au jour de la signature de l'acte authentique (immédiat).

Sous réserve des dispositions relatives à la mise en jeu de la clause résolutoire, le présent bail ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'arrivée de son terme.

Ainsi, usant de la possibilité offerte par l'article L. 145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, les parties conviennent que le présent bail aura une durée ferme de neuf ans, sans que le preneur puisse le résilier à l'expiration de chaque période triennale.

Pour permettre la prise de jouissance du bien, le bailleur informera le preneur de la date d'acquisition et le convoquera en vue de la remise des clefs des locaux et mobilier vendus.

B. PRISE D'EFFET

La construction de la résidence étant aujourd'hui achevée, et donc ainsi normalement exploitable, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, la date de prise d'effet du bail sera fixée au jour de la signature de l'acte authentique et après remise des clefs.

ARTICLE 5 : CONDITIONS FINANCIERES

A. LOYER

De convention expresse, les parties soumettent le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code général des impôts.

Le bailleur, conformément à l'article 293 F du Code général des impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe / hors charge de _____ Euros HT, soit _____ Euros TTC, à compter du premier jour du premier mois de la première année d'exécution du contrat.

Le premier loyer sera calculé *pro rata temporis*, à savoir du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

2. Révision du loyer

D'un commun accord entre le Preneur et le Bailleur, il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision triennale selon l'indice IRL, à hauteur de 75% de la variation de l'indice, et ceci pour la première fois le 1er Janvier suivant la première période triennale. L'indice de référence sera le dernier publié à la date de réception sus énoncée.

Les indices à prendre en considération pour les indexations sont d'une part le dernier indice connu à la date de la prise d'effet du présent contrat et d'autre part le dernier indice connu à la date de la révision.

B. CHARGES

Outre le loyer, le preneur remboursera au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués telles que déterminées aux termes des décrets 87-712 et 87-713 (en annexe II du CCH).

Et plus particulièrement :

- les taxes locatives,
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le preneur bénéficie :
 - Frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipements communs et des espaces verts,
 - Frais d'électricité et de chauffage des parties communes
 - Salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets

C. CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales auxquels il est et sera assujéti personnellement, relatifs aux locaux loués ou relatifs à son commerce.

Il devra rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

D. PAIEMENT DU LOYER ET CHARGES

Le loyer ainsi que les charges seront payés trimestriellement, à terme échu, au domicile du bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui, par virement bancaire ou par chèque bancaire au plus tard le 15 du mois qui suit le trimestre écoulé.

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

ARTICLE 6 : ETAT DES LIEUX LOUES

Le preneur prendra les lieux loués en l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour maintenir les lieux loués clos et couverts.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués et les équipements ou installations compris dans la présente location en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le preneur.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation venait à être modifiée et que, de ce fait, les locaux n'étaient plus conformes aux normes réglementaires.

ARTICLE 7 : ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Le preneur entretiendra les locaux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est également tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer l'ensemble des locaux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sol en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

La façade des locaux devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations. Il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés. Le preneur devra avertir par écrit et sans retard le bailleur des réparations nécessaires aux locaux loués dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

ARTICLE 8 : TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations.

Le preneur supportera sans indemnité quelconque, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination des locaux loués ni nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation écrite du bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie. Outre l'accord du bailleur, le preneur devra justifier qu'il a reçu les autorisations nécessaires.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, tous ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail deviendront lors de son départ la propriété du bailleur sans indemnité. Le bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions législatives ou réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

ARTICLE 9 : REPARATIONS

Le bailleur n'aura à sa charge les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil et R111-26 du CCH, à savoir réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs qu'au terme du contrat d'assurance Dommages-Ouvrages. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés ou encore par cas fortuit ou force majeure.

Ne seront pas considérés comme des réparations au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Preneur et bailleur s'engagent à procéder aux réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Le preneur sera déchargé de toutes les réparations relevant de la garantie décennale ou biennale effectivement appliquée.

ARTICLE 10 : OBLIGATIONS DU PRENEUR

A. DESTINATION DES LIEUX

Le preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

Cette location est considérée comme indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

B. OBLIGATIONS D'EXPLOITER ET DE GARNIR LES LIEUX

Le preneur devra exploiter en permanence les lieux loués selon les us et coutumes de la profession dans l'activité visée à l'article Destination des locaux loués.

Il les maintiendra garnis en permanence à cette fin.

C. CONDITIONS DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des locaux en bon père de famille.

Il devra veiller à ce que la tranquillité et le bon ordre des locaux loués ne soient troublés en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs. Il fera son affaire personnelle, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Le preneur sera seul responsable du respect de toutes les règles applicables à son activité, notamment en matière de droit du travail, hygiène et sécurité, réglementation d'urbanisme, réglementation sanitaire ou encore relatives à la consommation, concurrence...

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse en être tenu pour responsable.

D. ENSEIGNE

Le preneur pourra installer l'enseigne de son commerce sur les devantures des locaux loués, à la condition expresse d'obtenir les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée sans approbation expresse du bailleur, toujours sous réserve de l'obtention par le preneur des autorisations administratives requises.

Les frais relatifs à l'installation et à l'entretien de(s) l'enseigne(s) seront à la charge du preneur.

Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au bailleur.

E. ASSURANCES

Le preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de(s) l'immeuble(s).

Le preneur déclarera tout sinistre qui surviendrait dans les deux jours de sa survenance, auprès des compagnies d'assurance intéressées et confirmera cette déclaration au bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec accusés de réception.

Le preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au bailleur.

F. RESPONSABILITE, RECOURS

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir le bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis dans les locaux et il ne pourra réclamer à ce dernier aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer à ce titre.

G. VISITE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser le bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de l'ensemble du présent bail.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, d'électricité et de chauffage.

ARTICLE 11 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage.

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, à peine de tous dommages et intérêts envers ce dernier, sans préjudice du droit qu'il aurait de faire fermer l'établissement concurrent.

A l'expiration du présent bail, le bailleur s'interdit de relouer les locaux objets du contrat pour l'exploitation d'un commerce similaire à celui du preneur, tant que celui-ci exercera légitimement son activité dans une partie quelconque de l'immeuble objet du présent bail.

ARTICLE 12 : CESSION

Le preneur pourra céder son droit au présent bail qu'aux conditions suivantes :

-en cas de cession à l'acquéreur de son fonds de commerce, le bailleur devra être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le preneur restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

-en cas de cession à tout autre tiers, le preneur devra informer le bailleur.

Un exemplaire de l'acte de cession devra être remis gratuitement au bailleur dans le mois de la signature.

ARTICLE 13 : CLAUSE DE PRIORITE EN FAVEUR DU PRENEUR

Si le bailleur décide de céder l'intégralité du bâtiment, objet des présentes, au cours du présent bail et de ses renouvellements successifs, il sera tenu de faire connaître, par lettre recommandée avec accusé de réception au preneur, avant de réaliser la cession, l'identité de la ou les personnes qui s'est ou se sont engagée(s) à l'acquérir, le prix offert, les modalités de paiement, l'objet et les conditions générales de la cession projetée.

A égalité de prix et aux mêmes conditions, le bailleur s'engage à donner la préférence au preneur sur tout autre tiers.

Le preneur aura en conséquence le droit d'exiger que le bâtiment, objet du présent bail lui soit cédé pour un prix égal à celui qui serait offert au bailleur par un tiers et aux mêmes conditions.

Si le preneur désire user de ce droit de préférence, il devra faire connaître son intention en ce sens au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception dans le mois de la date d'émission de la notification de cession qui lui aura été faite.

Le preneur disposera alors d'un délai de trois mois pour mettre en place le financement de son acquisition par crédit bancaire immobilier, à hauteur maximum de 80% du prix d'acquisition, aux conditions du moment, l'obtention dans ce délai ou des prêts constituant la seule condition suspensive à la présente promesse

Faute d'avoir respecté ce délai, le preneur sera déchu de son droit de préférence, et le bailleur sera alors libre de procéder à la cession projetée au tiers notifié mais uniquement aux conditions visées à la notification de cession, toute modification par rapport à ces conditions entraînant réouverture du droit de préférence au profit du preneur.

ARTICLE 14 : SOUS-LOCATION ET LOCATION-GERANCE

Le preneur est autorisé de plein droit à sous-louer ou donner en location-gérance, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location ou une location-gérance conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ou cette location-gérance ne devra pas remettre en cause l'usage de résidence de tourisme,

- Le(s) sous-locataire(s) n'aura (ont) aucun lien juridique avec le bailleur, le preneur restant seul responsable à quelque titre que ce soit.

- Les sous-locations et location-gérance ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le preneur sera dispensé des formalités prévues à l'article L145-31 du Code du Commerce, le bailleur renonçant notamment à concourir à l'acte de sous-location.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le preneur, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer à ses futurs clients le respect de certaines règles pour le maintien du standing de l'établissement (calme, propreté, sécurité....), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au bailleur.

ARTICLE 15 : RESTITUTION DES LOCAUX

Dans tous les cas où le preneur doit restituer les locaux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le preneur aura remis au bailleur lui-même ou au mandataire de ce dernier l'ensemble des clés des locaux loués.

Si le preneur se maintenait indûment dans les locaux, il encourrait une astreinte de **30** Euros par jour de retard à compter de la date à laquelle il devait quitter les locaux. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location, majoré de 50 %.

Son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Avant de quitter les lieux, le preneur devra justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires à leur remise en parfait état.

A la demande du bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué, à un constat d'état des lieux, lequel comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur ; ce dernier devra effectuer ces réparations avant son départ.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à la première demande du bailleur.

ARTICLE 16 : FIN DU CONTRAT

16.1. Causes de la fin du contrat

16.1.1 Extinction au terme prévu

En application des dispositions de l'article relatif à la durée, le présent contrat prendra fin à l'arrivée du terme, énoncé à l'article 4 ci-dessus.

16.1.2 Résiliation à l'initiative du bailleur

Le présent contrat sera résilié de plein droit à toute époque, si bon semble au bailleur, sous réserve des droits que ce dernier pourra faire valoir, notamment au titre du préjudice qu'il subit, dans l'un des cas ci-dessous :

a. fermeture du fonds de commerce de résidence de tourisme, du fait du preneur, d'une durée supérieure à 30 jours;

b. inexécution par le preneur de l'une quelconque des charges, conditions et stipulations insérées au présent contrat, et notamment à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire;

c. en cas d'inexécution des obligations imposées aux preneurs par la loi ou les règlements.

d. cession du présent contrat ou substitution à quelque titre que ce soit, si cette cession ou cette substitution n'a pas été autorisée par le bailleur conformément aux dispositions du présent contrat;

e. cession des parts sociales ou actions de la société CAPIVALGESTION si cette cession n'a pas été autorisée par le bailleur conformément aux dispositions du présent contrat ;

Dans tous les cas, cette résiliation interviendra un mois après une simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, sans qu'il soit besoin d'une nouvelle notification ni d'une décision de justice.

16.1.3 Résiliation à l'initiative du preneur

Dans le cas où le bailleur n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent contrat ou par la réglementation en vigueur, le preneur pourra également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire resté sans effet, le présent bail sera résolu de plein droit.

ARTICLE 17 : CONDITIONS PARTICULIERES

La société CAPIVAL GESTION, s'engage, en cas de défaillance de son sous-locataire, quelle qu'en soit la cause, à faire tous efforts pour assurer une poursuite de l'exploitation, par tout moyen à sa convenance, soit en propre, soit par la sélection et la mise en place d'un autre sous locataire, de manière que l'immeuble, objet du présent bail reste toujours garni d'un fonds de commerce en activité. En cas de procédure collective, la société CAPIVAL GESTION, s'engage à intervenir sans délai auprès de l'autorité judiciaire pour trouver une solution de continuation ou de reprise du fonds défaillant.

Ladite société s'engage à effectuer des visites régulières dans la résidence et à assurer un regard sur le contrôle budgétaire de la résidence, portant notamment sur le chiffre d'affaires et les postes principaux de charges du compte d'exploitation, en partenariat avec un cabinet d'expertise comptable de premier plan au niveau national, qui interviendra en comptabilité et contrôle de gestion chez le preneur, selon procédure mise en place par CAPIVAL GESTION

Ladite société s'engage à prendre toute disposition en matière de préconisation, de conseil, toute mesure préventive ou correctrice, donner toutes instructions au preneur de manière à optimiser la rentabilité moyenne de la résidence pour qu'elle reste au minimum dans les normes du réseau et soit conforme aux prévisions et assure ainsi au bailleur le bon paiement de ses loyers.

Elle s'engage à faire bénéficier l'établissement de tous les efforts et le savoir-faire de marketing et de promotion, développé par le réseau.

Elle exercera une veille permanente de manière à anticiper et prévenir toute défaillance éventuelle du preneur.

Il est précisé que l'obligation de la société ne porte pas sur la substitution au preneur dans ses obligations d'exécution du présent bail, mais sur l'obligation de moyens consistant à affecter prioritairement à l'établissement en difficulté un preneur pouvant assurer l'exécution de l'ensemble de ses obligations contractuelles.

ARTICLE 18 : FRAIS -ENREGISTREMENT

La société CAPIVAL GESTION paiera tous les frais des présentes, honoraires, et le cas échéant d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 19 : LITIGES

Le présent contrat est conclu dans un esprit d'indépendance, de mutuel respect et de bonne foi. Aussi, les parties s'efforceront-elles toujours de régler leur différend promptement, et de façon adéquate, par voie amiable, dans un esprit de compréhension et d'équité.

A défaut, toute contestation susceptible de résulter de l'interprétation, de l'exécution ou de la cessation du présent contrat, sera soumise à la compétence exclusive du Tribunal du lieu de l'immeuble loué objet des présentes, même en cas de demande incidente ou en garantie ou de pluralité de défendeurs.

Fait à

Le

En quatre exemplaires

Pour le Bailleur :

Pour la société CAPIVAL GESTION

Annexes :

1. liste du mobilier
2. état des risques naturels et technologiques