

BAIL COMMERCIAL

En application de l'article L145-1 et suivants du Code de Commerce.

Résidence PRIVILEGE APPART HOTEL CARRE SAINT-MICHEL

A

TOULOUSE, 34-36 Grande Rue Saint-Michel

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) :

demeurant :

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

d'une part,

ET :

- **La Société PRIVILEGE Hôtels & Resorts SAS** au capital de € 150.000, dont le siège est situé 76 allées Jean Jaurès 31000 TOULOUSE– immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE sous le
- numéro 503 444 325, représentée par Madame Chantal GUEDOU.

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu ce jour par Maître FABRE, Notaire CAZERES sur Garonne (31220), le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé «Résidence Carré SAINT-MICHEL» à Toulouse, 34-36 Grande Rue saint-michel, dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements meublés ainsi que les parties communes au plus tard le 01 Octobre 2011 .

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence sous forme d'une résidence de tourisme classée 2 étoiles, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

Il est également précisé que l'accès aux parties communes et équipements collectifs pour Le Preneur est indissociable de la mise en exploitation des parties privatives.

Ceci exposé, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement

Local(aux) constitué(s) :

- du(des) logement(s) numéro(s) de type (s)
- superficie habitable **m2** bâtiment
- de la (des) place(s) de parking intérieur lot numéro(s)
- de la (des) place(s) de parking extérieur lot numéro(s)

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielle que juridique résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR le(s)-dit(s) bien(s) entièrement meublé(s) et équipé(s), selon le cahier des charges établi par Le Preneur.

ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le bail est conclu le jour de l'acquisition des biens. Il aura une prise d'effet à la date de mise à disposition effective desdits biens meublés au PRENEUR. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives. Conformément à l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'issue des trois périodes triennales, de sorte que de son chef, le bail aura une durée ferme et irrévocable de 9 (neuf) années à compter de la date ci-dessus indiquée.

A l'issue du bail, le PRENEUR devra faire part au BAILLEUR de son intention de renouveler ou non le bail au plus tard six (6) mois avant son terme par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, le BAILLEUR le dispensant expressément par la présente des formalités de congé prévues par les textes applicables. De même, au cas où le BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le PRENEUR au minimum douze (12) mois avant dans les formes requises par la loi.

En cas de revente ou de cession en cours d'exécution du présent bail des biens tels que décrit à l'article I, l'acquéreur se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant du présent bail, auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition.

La prise d'effet du bail ne peut intervenir qu'à l'achèvement complet de la résidence incluant les parties communes et les espaces verts et au plus tôt le 01 Octobre 2011.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée conformément à l'arrêté du 14 février 1986, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence, LE PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés de manière optionnelle.
Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de résidence de tourisme, ce qui a notamment pour conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée pendant toute la durée du bail.

Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. - Livraison

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors que ces logements et annexes sont conformes à son cahier des charges et qu'ils respectent la réglementation en vigueur, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le BAILLEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du BAILLEUR, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût sera à la charge de la partie défaillante.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux et le mobilier en bon état de réparations et d'entretien, dans les parties privatives pendant le cours du bail.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige :

- à ne pouvoir 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.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués, dans l'état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité du BAILLEUR.

E. - Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, LE BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier et de l'électroménager nécessaires pour qu'il puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le Preneur.

F. – Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagé pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures, ... nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions judiciaires, administratives, ... compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remises en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

G. - Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété récupérables à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels et aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil, ainsi que toutes dépenses engagées par le BAILLEUR sans l'accord express du PRENEUR qui resteront à la charge du BAILLEUR. LE PRENEUR acquittera également les impôts et taxes, dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau,

électricité, etc...), ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, notamment de la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, des charges de copropriété non récupérables ainsi que les gros travaux, travaux exceptionnels et les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR ne saurait être appelé en responsabilité pour le paiement de charges ou taxes non précisées ci-avant.

H. – Enseigne :

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR.

4.2 – Concernant le BAILLEUR

A. – Garanties

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

B. – Cession

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, à charge pour lui de rester garant et de répondre solidairement avec son cessionnaire de la bonne exécution des obligations résultant des présentes et notamment du bon paiement des loyers.

C. Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L145-31 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A.

5.1 - Loyer en numéraire

A. - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à _____ euros HT.

Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 5,5 % (montant en vigueur à la signature du bail).

B. - Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

L'année de mise en exploitation, les parties conviennent expressément qu'en raison des contraintes de mise en location et du lancement commercial de la résidence par Le PRENEUR, d'accorder une franchise de paiement au PRENEUR et de lui faire remise définitive du loyer pour la période du 1^{er} octobre 2011 au 31 décembre 2011.

Ainsi, le premier loyer sera dû par Le PRENEUR à compter du 1^{er} janvier 2012.

Par ailleurs, La SAS LP PROMOTION s'engage solidairement avec sa filiale la SAS PRIVILEGE HOTELS & RESORTS au bon paiement des loyers pendant la durée du bail.

C. - Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de l'évolution de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

5.2 - Conditions particulières

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle du loyer qui sera établie pour son compte par le PRENEUR. Cette facture sera majorée de la T.V.A. au taux alors en vigueur.

5.3 - Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer numéraire en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements exceptionnels affectant la résidence et ne permettant pas une occupation effective et normale des biens objets des présentes. Le loyer serait alors suspendu jusqu'à la disparition du trouble de jouissance.

ARTICLE 6 - Occupation de l'appartement :

Le BAILLEUR bénéficiera d'une réduction de 20% sur les prix publics de location sur l'ensemble des résidences gérées par Le Preneur. Cette disposition s'applique également dans le cas où Le Bailleur souhaite occuper son propre appartement.

ARTICLE 7 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA. 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.

ARTICLE 8 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

ARTICLE 9 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Toulouse.

Fait en deux exemplaires originaux,
A Toulouse
Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR