

BAIL COMMERCIAL NU

BATIMENTS A, B, C, D

Résidence de Tourisme **** « VAL D'AZUR » 06470 VALBERG

Réf Appartement et Parking	Nbre de couchages :	N° Lots Copropriété

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur (et,ou) Madame :

Demeurant à :

Rue ou lieu dit :

.....

Tél. domicile :

Bureau :

Portable :

Ci-après dénommé "**LE BAILLEUR**"

ET

SARL ELITHEA

Sarl au capital de 150 000 Euros

Immatriculée au R.C.S. de AIX EN PROVENCE sous le n°479 583 5460 00033

Siège Social : 1272, Chemin de la plaine du Montaiguet 13590 MEYREUIL

Représentée par Madame Marie Paule LIMONGI

Ayant tous pouvoir nécessaire à l'effet des présentes, en vertu des articles des statuts

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**"

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

E X P O S E

Suivant acte reçu ou à recevoir et ce, avant les présentes, par les Notaires de l'opération le BAILLEUR a acquis de la SCI VAL D'AZUR en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement (s) dans le programme dénommé :

Résidence « VAL D'AZUR »**
06470 VALBERG**

Dans un ensemble à destination de Résidence de Tourisme Classée Quatre Etoiles et constituant

Un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

APPARTEMENT		PARKING	
Réf Commerciale	Réf Copropriété	Ref Commercial	Réf Copropriété

La date de mise en exploitation locative de la Résidence de Tourisme est prévue le 15 Décembre 2008.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet de meubler et d'exploiter ladite résidence en Résidence Tourisme Classée quatre Étoiles.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence constitué d'un appartement, après sa vente puis les sous-louer meublés aux futurs résidents.

Le PRENEUR verse ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations para hôtelières.

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

ARTICLE 1 - BAIL

Le BAILLEUR 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 DU BAIL ET PRISE D'EFFET

- La prise d'effet du bail est fixée le lendemain de l'achèvement de l'immeuble correspondant à la date indiquée sur la Déclaration d'Achèvement des Travaux remise au PRENEUR par le constructeur

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui commencera à courir à la date ci-dessus 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 31 décembre suivant la date du neuvième anniversaire du bail soit le 31 décembre 2017.

Le bail portera sur un période ferme de neuf (9) années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet sus déterminée.

A la fin de la première période de 9 ans, et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement.

La partie qui, au terme du bail, voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins six (6) mois avant l'échéance du bail.

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 BAILLEUR.

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 QUATRE Étoiles, consistant en la sous-location meublée dudit local aux touristes, pour des périodes de temps déterminées.

Il est précisé que le preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, des prestations comportant, en sus de l'hébergement des touristes, les services définis en annexe II « service personnel » de l'arrêté du 14 février 1986 consistant en particulier en :

- réception de la clientèle en deux langues étrangère dont l'anglais
- stationnement des véhicules
- nettoyage quotidien de l'accueil et des salons
- nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour et en option sur demande du client
- fourniture du linge de toilette et de maison
- affichage des activités d'animation de la résidence et de la station
- service de messagerie.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme Classée est soumise à la TVA conformément à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts.

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

ARTICLE 4 - CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR pourra céder ou apporter librement son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que, si cela se produit au cours de la première période de 9 années, le cessionnaire poursuive l'exploitation en gestion para hôtelière selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

En outre, le BAILLEUR 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 BAILLEUR 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 :

- 5.1. Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et tels que définis par les divers documents visés plus haut. Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué aux termes des présentes, est conforme à la réglementation existante.
- 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 BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR 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. D'établir un règlement intérieur de la Residence qui définira les modalités d'usage et de fonctionnement des services.
- 5.6. 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 BAILLEUR.
- 5.7. Le PRENEUR supportera exclusivement les charges de copropriété récupérable au sens du décret 87.713 du 26 août 1987.
Le PRENEUR supportera également toutes les charges afférentes aux services de para-hôtellerie décrits à l'article 3 ci-dessus.

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales et impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être mise à la charge des locataires.

Le BAILLEUR conservera à sa charge ses impôts ainsi que la taxe foncière (sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères) ainsi que les charges de copropriétés réputées non récupérables au sens du décret 87.713 du 26 août 1987.
- 5.8. Le bailleur supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites "non récupérable" et toutes autres réparations incombant au bailleur, ainsi que celles relevant de l'article 606 du code civil telle que : Ravalement de façade, toiture, production d'eau chaude, chauffage, ascenseurs, VMC etc....
- 5.9. Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition express d'obtenir les autorisations administratives.

En outre le bailleur laissera gratuitement au preneur la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectif de la résidence pendant toute la durée du bail et son renouvellement.

ARTICLE 6 - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Au cas où l'intervention personnelle du BAILLEUR 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 BAILLEUR et du PRENEUR afin de conserver notamment à l'immeuble sa destination de Résidence de Tourisme Classée****.

En outre, le BAILLEUR 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 BAILLEUR fera son affaire personnelle des taxes et impôts, mis par la loi, à la charge des propriétaires fonciers (taxes et impôt foncier notamment).

Les biens objet du présent bail étant donnés en location, à la Société ELITHEA qui exploite la résidence et lesdits biens conformément aux dispositions de l'article 261 D 4°- a et c - du Code Général des Impôts, la location est soumise de plein droit à la TVA en application desdites dispositions.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail à la T.V.A. même dans l'hypothèse où le BAILLEUR pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

En conséquence, le BAILLEUR, 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

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA, payable partie en compensation des loyers avec des séjours, et partie en numéraire.

8.1. ELEMENT DU LOYER

Il est constitué de deux éléments :

- valeur en compensation des séjours
- valeur en numéraire

8.1.1 Valeur en compensation avec des séjours

La contre valeur TTC de la sous location au BAILLEUR, déterminée sur la base du prix catalogue de location de la Société ELITHEA d'un appartement de type correspondant à celui objet des présentes dans la résidence « VAL D'AZUR » à Valberg.

Le loyer payable en compensation avec des séjours, consistera en la mise à disposition de séjours dont les périodes seront déterminées par le PRENEUR dans les conditions suivantes :

- 3 semaines

Loyer en nature des neuf années suivantes :

Le loyer en nature annuel, pour chacune des neuf années suivantes, consistera à la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours aux périodes suivantes :

- 1 semaine en hiver (1^{ère} semaine des vacances scolaires de fin d'année (Nöel) ou basse et moyenne saison)
- 2 semaines en été, toutes sauf entre le 14 Juillet et le 15 Août

Le calendrier des saisons, établi par le PRENEUR, et définissant les périodes sera communiqué avant chaque période au propriétaire.

Les utilisations devront être faites dans une période de douze mois à compter de la date de prise d'effet du bail et pendant les périodes d'ouverture de la résidence.

Le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années postérieures dans le cas où il n'utiliserait pas, pour lui-même ou toute personne ou société qu'il lui plaira de se substituer, la totalité des périodes de sous-location ci-dessus définies dans l'année considérée.

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle du loyer qui sera établie pour son compte par le PRENEUR même s'il n'a pas utilisé la totalité des périodes ci-dessus définies en sous-location.

8.1. 2 Loyer en numéraire

• Pour l'appartement :

Le loyer en numéraire annuel s'élève à€ HT - TVA (5,5%), soit.....TTC
En lettres (.....€ TTC)

• Pour le parking :

Le loyer en numéraire annuel s'élève à 100 € HT - TVA (19.6%), soit 119.60 TTC
En lettres (cent dix neuf euros soixante centimes TTC)

8.1.3 Révision du loyer

Les parties conviennent que le loyer sera réévalué tous les trois ans au 1 er Janvier de chaque période triennale, l'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice national du coût de la construction connu à la date de prise d'effet du présent bail, telle que défini à l'article 2 ci-dessus.

La révision sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sans pouvoir être supérieure à 2% par an.

8.1. 4 Révision du loyer en compensation avec des séjours

D'un commun accord entre le PRENEUR et le bailleur, il est expressément stipulé que la révision du loyer en compensation avec des séjours résultant de l'évolution du tarif public tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer en nature, et ce, pendant toute la durée du bail.

8.1. 5 Conditions d'exercice des droits de séjour

Le BAILLEUR communiquera chaque année, au PRENEUR, les dates de séjour retenues :

- au plus tard le 31 Août pour la semaine choisie en HIVER
- au plus tard le 31 Mars pour les semaines choisies en ETE

Passé ces dates, le BAILLEUR ne pourra séjourner dans la résidence que dans la limite des places disponibles au jour de la réception de la réservation.

Pour permettre au BAILLEUR de communiquer dans les délais les dates de séjour retenues, le PRENEUR lui communiquera, au plus tard un mois avant la date de réservation ci-dessus mentionnée, les conditions d'exercice de ses droits et le calendrier des différentes saisons au cours desquelles le BAILLEUR pourra les utiliser.

Au cas où le BAILLEUR n'aurait pas reçu les conditions d'exercice de ses droits de séjour, il lui appartiendrait d'en avvertir le PRENEUR au plus tard dix jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR pour chaque séjour retenu, une confirmation mentionnant les dates retenues. Le BAILLEUR aura toute faculté à désigner tout tiers qui lui conviendra afin d'occuper une ou plusieurs périodes qui lui sont dévolues. La remise des clefs se fera, dans tous les cas, sur la présentation de la confirmation du séjour.

A défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiqués par le PRENEUR.

Les conditions de séjours sont celles définies dans les documents commerciaux établis par le PRENEUR et seront portées chaque année à la connaissance du BAILLEUR par le PRENEUR.

Pour toute demande de modification des droits de séjour retenus (changement de dates) le PRENEUR se réserve le droit de percevoir des frais de dossier. Le montant de ces frais sera précisé, le cas échéant, au BAILLEUR par le PRENEUR avec des conditions d'exercice de ses droits à séjours ou, au plus tard, lors de la demande de modification.

8.1.6 Evaluation du loyer en nature

Le montant de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes mises à disposition du BAILLEUR la valeur résultant du tarif public de location publique chaque année par le PRENEUR diminué de 25 %.

Le paiement d'une partie du loyer en nature est une condition déterminante du présent bail en conséquence, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni de report d'aucun droit, dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité de ses droits.

8.2. PAIEMENT DU LOYER

Le loyer en numéraire ci-dessus stipulé sera exigible à terme échu, en quatre échéances annuelles chaque fin de trimestre civil et pour la première fois à la fin du premier trimestre civil complet suivant la mise en service de la résidence (exemple : mise en service en Janvier, 1^{er} paiement avril suivant).

Il sera payable par le PRENEUR pour un montant TTC entre les mains du propriétaire dans le mois qui suit.

De convention expresse entre les parties, le premier loyer du commencera à courir le 1^{er} jour du mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence.

8.2.1 Modalités d'occupation

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et non comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour à savoir :

- Accueil
- Fourniture du linge
- Nettoyage de l'appartement une fois par semaine, tout nettoyage supplémentaire donnant lieu à facturation.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR, étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité du PRENEUR.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (linge, téléphone, ainsi que les frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

ARTICLE 9 - FACTURATION

Les séjours du BAILLEUR sont payables chaque fin de trimestre par imputation sur le loyer dû (quittancé). Dans le cas où la valeur totale des occupations du trimestre serait supérieure au montant du loyer net de charges du trimestre, la différence fera l'objet d'une facturation à la date du dernier jour du trimestre.

Le BAILLEUR s'engage à quittancer les factures trimestrielles de loyer net de charges qui seront établies pour son compte par le PRENEUR, et à accepter les factures afférentes à ses séjours personnels. Ces factures seront majorées de la TVA au taux en vigueur.

ARTICLE 10- CONDITIONS SUSPENSIVES

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

ARTICLE 11- 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 BAILLEUR 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 BAILLEUR 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 4°- 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 BAILLEUR, le bail pourra être résilié par ce dernier dans les conditions sus indiquées, nonobstant la faculté pour le BAILLEUR de demander au PRENEUR, tous dommages et intérêts, et le remboursement de l'incidence fiscale subie par le BAILLEUR pour non respect des obligations du PRENEUR, ce qui est accepté par ce dernier.

ARTICLE 12 - CLAUSES PARTICULIERES

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

Si un changement de législation 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 et réglementaires.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 14 - 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 du siège social du PRENEUR.

Fait à _____ le,

En deux exemplaires

LE PRENEUR

Marie Paule LIMONGI
(Signature)

LE PROPRIETAIRE BAILLEUR

(Signature)