

BAIL COMMERCIAL

Résidence de tourisme 4 étoiles « FONT BLANCHE » à VARS LES CLAUX 05560

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Mr et /ou Mme

Demeurant à

Ci-après dénommée « **Le BAILLEUR** »

d'une part.

ET

LA SOCIETE SOFIMONT Société à responsabilité limitée au capital de 40.000€ dont le siège social est à PARIS 36 rue Mauconseil 75001 PARIS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 499.177.764.

Ayant pour associé unique

LA SOCIETE VALMONT Société à responsabilité limitée au capital de 238.320€ dont le siège social est à PARIS 36 rue Mauconseil 75001, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 329 768 311.

Ladite société est représentée par son gérant en exercice Monsieur Christian JOLLIN ;

Ci-après dénommée « **Le PRENEUR** »

d'autre part.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT

Le BAILLEUR donne par les présentes à bail à loyer, conformément aux textes ci-après énoncés, au PRENEUR qui accepte, les locaux également désignés ci-dessous, faisant partie de la résidence de tourisme 4 * « FONT BLANCHE », située à VARS LES CLAUX 05560, quartier le Pissail, rive droite du Chagnes, ci-après dénommée « la Résidence ».

ARTICLE 1 **Désignation**

Les locaux donnés à bail – ci-après dénommés « le Local » ou « les Lieux Loués » sont constitués par

- Le (s) lot (s) n°
- Le(s) casier(s) à skis n°

ci- après désignés « le Local », « les Locaux » ou « les Lieux Loués », faisant partie de la Résidence.

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.

ARTICLE 2 **Textes régissant les présentes**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D. 145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

ARTICLE 3 **Durée**

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années à compter de la mise à disposition du Local par BAILLEUR au PRENEUR qui interviendra le jour de la livraison du Local au BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR de prendre livraison des biens, dès leur achèvement, dans les conditions stipulées à l'acte de vente consenti au bénéfice du BAILLEUR.

Conformément à l'article L 145-4 du code de commerce, le PRENEUR renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'échéance des deux périodes triennales, de sorte que de son chef, le bail aura une durée ferme et irrévocable de neuf ans.

ARTICLE 4 **Destination des lieux**

Le PRENEUR ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'hébergement à caractère de résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans la Résidence, pour des

périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- le nettoyage régulier des locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- L'accueil- réception.

Le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à présenter aux clients de la résidence en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le BAILLEUR renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

En raison des obligations assumées par le PRENEUR,

- il est expressément autorisé à sous louer le Local,
- il s'oblige à conserver le Local garni du mobilier nécessaire à la sous location meublée.

ARTICLE 5 Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter, savoir :

- Il prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune remise en état, ni réparation,
- Il fera son affaire personnelle de leur équipement et ameublement ;
- Le PRENEUR devra tenir les Lieux Loués pendant toute la durée du bail de façon constante en parfait état de réparations grosses ou menues et supportera la charge de tous les travaux et réparations qui pourraient être nécessaires, quelle qu'en soit la cause, en ce compris les réparations visées à l'article 606 du Code Civil ;
- Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques, qui seraient faits par le PRENEUR resteront, en fin de bail, la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.
De plus, en fin de bail pour quelque cause que ce soit, le BAILLEUR aura la possibilité d'acquérir les biens mobiliers garnissant les Lieux Loués pour leur valeur dans la limite minimum de 30% de la valeur neuve.
- En ce qui concerne plus particulièrement son activité, le PRENEUR devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter ;

Le PRENEUR devra régler, en sus du loyer,

- sa quote-part de charges, prestations et taxes de toute nature afférente à l'ensemble de la Résidence : ces charges seront constituées par toutes les charges communes de la Résidence, c'est-à-dire les dépenses exposées par le BAILLEUR au titre des parties communes telles que définies au Règlement de Copropriété ainsi que celles exposées au titre de l'AFUL .
 - toutes les charges propres au Local ;
- Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, toutes nouvelles contributions, taxes municipales (à l'exception des taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties) ou autres et augmentations d'impôts, pouvant être créés à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être ;
 - Le PRENEUR devra acquitter directement toutes consommations d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement, de téléphone, etc., afférentes au fonctionnement général de la Résidence, et au Local ;
 - 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 et le recours des voisins. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelle 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 toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR présentera au BAILLEUR le cabinet de gestion avec qui il aura préalablement négocié les honoraires de syndic.

ARTICLE 6 Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, sauf transfert à une société du Groupe VALMONT, qu'en totalité et à l'acquéreur de son fonds de commerce, en demeurant garant et répondant solidaire de son cessionnaire et des successeurs de celui-ci, du paiement des loyers et charges comme de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le Groupe VALMONT étant, pour l'application de la présente clause, défini comme la société VALMONT, société par actions simplifiée au capital de 238.320 €, dont le siège est 36 rue Mauconseil 75001 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le n° 329.768.311, et toutes autres sociétés dont la société VALMONT détient directement ou indirectement au moins 50 % du capital social et des droits de vote.

ARTICLE 7 Remise des clés / Indemnité d'occupation

Le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur d'usage ou de tolérance.

La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature, dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Si, contre toute attente, le PRENEUR se maintient en possession après la date d'expiration du bail, ce dernier sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation jusqu'à son départ effectif des lieux.

ARTICLE 8 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 188 € hors taxes par m² soit pour ----- m², -----€, la T.V.A., incombant au PRENEUR, étant facturée en sus.

Cette somme s'entend en valeur définitive au jour de la livraison de l'immeuble et du début d'effet du bail, objet des présentes.

Le PRENEUR s'engage à payer entre les mains du BAILLEUR le loyer annuel ci-dessus, en quatre échéances trimestrielles de même montant à termes échus ; la première le dernier jour du mois de février de chaque année, la deuxième le 31 mai de chaque année, la troisième le 31 août de chaque année et la dernière le 15 novembre de chaque année.

Le BAILLEUR consentant au PRENEUR une franchise de loyer pendant une durée de *deux mois* à compter de la prise d'effet du bail, le premier loyer ne sera exigible que 60 JOURS après la date de prise d'effet du bail, et sera réglé au prorata dans les conditions stipulées au paragraphe précédent.

ARTICLE 9 Paiement des charges

Le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus.

Les charges susvisées sont exigibles à compter du jour de la prise d'effet du bail.

Elles seront réglées directement par le PRENEUR auprès du Syndicat des Copropriétaires à l'exception de celles restant à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 10 Actualisation Indexation

10.1. Actualisation

Le loyer déterminé à l'article 8 ci-dessus vaut valeur au jour de la mise à disposition de l'immeuble, date d'effet du présent bail

10.2. Indexation

Le loyer sera ensuite soumis à indexation annuelle à chaque date anniversaire du bail.

Il sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice IRL publié par l'INSEE. Cet indice pourra être modifié en fonction de l'évolution de la réglementation législative.

Sera retenue comme valeur de l'indice d'origine le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail.

Les valeurs de l'indice qui serviront aux indexations annuelles seront celles des mêmes trimestres de chacune des années suivantes. Cette indexation annuelle de loyer s'effectuera en multipliant le montant dû pour chaque période de douze mois par le rapport existant entre :

- la valeur de l'indice du trimestre de l'année d'indexation,
- et la valeur de l'indice du même trimestre de l'année précédente.

Il sera procédé ainsi d'année en année lors de chaque indexation annuelle en multipliant le loyer dû pour la période de douze mois écoulée par le rapport des valeurs d'indice des trimestres ci-dessus déterminés.

Au cas où pour quelque raison que ce soit l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle de loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Locaux, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou à défaut au niveau de la région.

ARTICLE 11 **Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte, ou d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, et l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passées le délai sus-indiqué.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 12 **Crédit vacances**

Le PRENEUR consent au BAILLEUR un « crédit vacance » consistant en un avoir annuel fixé à 35 € (date de valeur définitive au jour de la livraison de l'immeuble et évolution de ce prix selon la variation de l'indice IRL publié par l'INSEE ;cf § 10-2) par m² de surface de logement objet du présent bail, à imputer sur un séjour du BAILLEUR au sein de la Résidence.

En cas de non utilisation par le BAILLEUR de son crédit vacance au cours d'un exercice, ledit crédit sera reporté sur l'exercice suivant.

Ce report ne pourra être opéré qu'une seule fois pendant la durée du bail.

ARTICLE 13 **Clause environnementale**

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, que l'immeuble n'est pas situé :

- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,
- dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances)

ARTICLE 14 Frais

Tous les frais et honoraires afférents à l'établissement des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le BAILLEUR qui s'y oblige expressément, dans le cas notamment où le BAILLEUR souhaite faire enregistrer le présent bail.

ARTICLE 15 Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile pour les parties, savoir :

- le BAILLEUR, à son adresse/siège social sus indiqué(e),
- le PRENEUR, dans les lieux loués.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES, A

L'AN DEUX MILLE, **le**/...../.....

POUR LE BAILLEUR

POUR LE PRENEUR