

Bail commercial de locaux meublés

Entre les soussignés :

Ci-après « le Bailleur ».

et

La société dénommée « **Odalys Résidences** », société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Parc de la Duranne, 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par Monsieur François Mariette, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président de ladite société.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, le(s) lot(s) / / de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 4 étoiles dénommé « Pra Sainte-Marie » situé à Vars (Hautes-Alpes) et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter de l'achèvement de l'immeuble (parties privatives et parties communes) et de l'ouverture au public de la résidence, prévue, à titre prévisionnel, le 18 décembre 2010, ou à compter de l'acte authentique d'acquisition (si celui-ci est postérieur à l'ouverture au public), pour expirer le 30 avril 2021.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce, en pleine connaissance de cause, à exercer sa faculté de résiliation à l'expiration de chacune des deux premières périodes triennales, et

ce, en application expresse de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 4 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété applicable aux Locaux.

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance. Il est également précisé que les lieux loués seront à l'état neuf.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où ces réparations seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* :

S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT) par lot, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi.

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au

moins un mois à l'avance, et de demeurer garant solidaire de son cessionnaire pendant toute la durée résiduelle du présent bail.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède.

11°) *Garanties de construction* : 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 garanties de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer – Révision du loyer.

☐ OPTION 1 (Avec une semaine d'occupation)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de / _____ / TVA en sus,

payable trimestriellement à terme échu les 15 avril, 15 juillet, 15 octobre et 15 décembre de chaque année.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de la moyenne trimestrielle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de 2% par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour du paiement du premier loyer.

Indice de révision : dernier indice connu au jour de la révision.

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

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait soit du fait ou d'une faute du Bailleur, soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci avant sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option 1, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel étendu à ses ascendants et descendants d'un droit d'occupation d'une (1) semaine par an, dans son appartement ou un appartement de même capacité de la résidence, utilisable aux périodes suivantes :

Soit en saison hiver

- toutes périodes d'ouverture à l'exception des vacances scolaires de Noël et jour de l'an, des vacances scolaires de mardi-gras étendues jusqu'au 2^{ème} samedi de mars.

Soit en saison été

- Toutes périodes d'ouverture à l'exception du 2^{ème} samedi de juillet au 3^{ème} samedi d'août

Il est entendu que cette semaine ne se reporte pas d'une année sur l'autre. Elle est par conséquent perdue si elle n'est pas utilisée.

Il est convenu par ailleurs que le bailleur ou les membres de sa famille directe, pourront bénéficier en complément d'une réduction de 20% sur le tarif public hébergement en vigueur pour tout achat d'un séjour complémentaires de moyenne et basse saison dans sa résidence d'acquisition et d'une réduction de 10% sur le tarif public hébergement pour tout achat de séjours, dans le parc de

résidences de tourisme géré par la société ODALYS, en France.

Le mot « semaine » s'entend du samedi 17 heures pour le jour d'arrivée, et le samedi 10 heures pour le jour de départ.

Modalités de réservation des semaines d'occupation

Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys (04 42 97 24 77) six (6) mois au plus tard avant la date de séjour souhaitée. Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Pour chaque semaine d'occupation, le Bailleur devra régler au Preneur les prestations liées à son occupation, notamment électricité, eau, linge, selon un barème qui sera communiqué par le service propriétaire lors de la réservation.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics diminués de 25 %.

Le loyer en nature n'est pas révisable.

OPTION 2 (Avec budget vacances)

Loyer numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de / _____ / TVA en sus, payable trimestriellement à terme échu les 15 avril, 15 juillet, 15 octobre et 15 décembre de chaque année.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de la moyenne trimestrielle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de 2% par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour du paiement du premier loyer.

Indice de révision : dernier indice connu au jour de la révision.

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

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait soit du fait ou d'une faute du Bailleur, soit

de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci avant sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Loyer en nature

Pour chaque appartement optant pour la présente option 2, le Bailleur bénéficiera à titre strictement personnel étendu à ses ascendants et descendants d'un droit d'occupation d'un droit d'occupation sur la base d'un budget vacances d'un montant HT de / _____ / dans son appartement ou un appartement de même capacité de la résidence, utilisable aux périodes suivantes :

Soit en saison hiver

- toutes périodes d'ouverture à l'exception des vacances scolaires de Noël et jour de l'an, des vacances scolaires de mardi-gras étendues jusqu'au 2^{ème} samedi de mars.

Soit en saison été

- Toutes périodes d'ouverture à l'exception du 3^{ème} samedi de juillet au 3^{ème} samedi d'août

Il est entendu que ce budget vacances ne se reporte pas d'une année sur l'autre. Il est par conséquent perdu si il n'est pas utilisé.

Il est convenu par ailleurs que le bailleur ou les membres de sa famille directe, pourront bénéficier en complément d'une réduction de 10% sur le tarif public hébergement pour tout achat de séjours, dans le parc de résidences de tourisme géré par la société ODALYS, en France.

Modalités de réservation des semaines d'occupation

Les réservations des semaines d'occupation devront être faites au service propriétaire d'Odalys (04 42 97 24 77) six (6) mois au plus tard avant la date de séjour souhaitée. Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au

Fait à ,

Le ,

En deux (2) exemplaires originaux.

Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Pour chaque semaine d'occupation, le Bailleur devra régler au Preneur les prestations liées à son occupation, notamment électricité, eau, linge, selon un barème qui sera communiqué par le service propriétaire lors de la réservation.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

La valeur fiscale des prestations en nature utilisées sera calculée selon les prix publics diminués de 25 %.

Le loyer en nature n'est pas révisable.

Article 6 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des

parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 7 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Le BAILLEUR

Le PRENEUR
ODALYS