

**BAIL COMMERCIAL
EN APPLICATION DU DECRET DU 30.09.1953 ET DES TEXTES
SUBSEQUENTS**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-après dénommés « LE BAILLEUR », d'une part

ET la SARL RESID'HOTEL VACANCES , au capital de 99.012 Euros , domiciliée 45, Allée des Ormes – 06255 MOUGINS,
représentée par son Gérant en exercice, Monsieur Thierry MULKO,

Ou toute autre société qu'il lui plaira de substituer et bénéficiant de l'enseigne commerciale RESID'HOTEL

Ci-après dénommés « LE PRENEUR », d'autre part

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

Article 1 - **ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le BAILLEUR donne bail à loyer au preneur qui accepte, les locaux meublés ci-après désignés à l'article 6 et les quotes-parts des parties communes générales et particulières attachées à ces locaux.

Le BAILLEUR déclare que les biens ci-après désignés sont neufs et n'ont jamais été utilisés.

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation, de la consistance et de la destination de ces locaux à usage de résidence de tourisme.

Article 2 - **PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 20 Décembre 2005 mais les loyers commenceront à courir qu'à compter du 01 Avril 2006.

Pour les actes signés après le 01 Avril 2006, la prise d'effet du bail sera fixée au lendemain de l'acquisition mais les loyers ne commenceront à courir que trois mois plus tard.

Le bail porte sur une période de onze années entières et consécutives et neuf mois à compter du 20 Décembre 2005 pour se terminer le 30 Septembre 2017

Article 3 - **DESTINATION DES LIEUX**

Il est précisé que le PRENEUR entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence consistant en la sous-location du dit-local pour des périodes de temps déterminées.

Cette activité, soumise à la TVA, répond aux dispositions de l'arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 et à celles des articles 261-4 D°a et c du C.G.I., 176 et 178 de son annexe II, ainsi qu'à l'instruction du 9 juillet 1991.

Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation d'avertir par lettre recommandée de toutes sous-locations telle que prévue à l'article 21 de la loi du 30 septembre 1953.

Le PRENEUR pourra dans les lieux loués à usage de services communs, servir des boissons sans alcool, sous réserve d'obtenir le transfert des autorisations administratives nécessaires, (telle que la licence 1 et 4).

Enfin, le PRENEUR fera son affaire personnelle du renouvellement et de l'entretien du mobilier.

Le PRENEUR sera mandaté par le BAILLEUR afin que celui ci réceptionne en son nom les biens immobiliers et mobiliers objets du présent bail.

Article 4 – **CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

4.1 – à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, sous réserve que l'appartement soit propre à la sous-location.

4.2 – à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et pendant la durée du bail. Toutefois les réparations suivantes seront à la charge exclusive du BAILLEUR, si elles n'étaient pas couvertes par les garanties biennales et décennales :

- Ravalement et peinture des façades
- Reprise du bardage isolant
- Réparation des charpentes, couvertures et étanchéité
- Interventions sur les structures en béton, porteurs, semelles-réfection des drains périphériques
- Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures- interventions généralisées sur le double vitrage

4.3 – à 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.

4.4 – à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, sauf si ces dernières interviennent pendant la période d'ouverture de la résidence.

4.5 – à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit sans avoir reçu préalablement, l'accord écrit du BAILLEUR, sauf celles nécessitées par son activité. Dans ce dernier cas, le PRENEUR s'engage à restituer les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine.

4.6 – à acquitter, par remboursement, les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses liées à son exploitation, à l'exception des grosses réparations telles que définies aux articles 605 et 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR, et des réparations définies à l'Article 4.2 du présent bail. Toutefois, le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier, les honoraires et frais de syndic.

4.7 – à acquitter, par remboursement, l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété, sauf exception ci-dessus définies, et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité, entretien des parties communes et espaces verts). En ce qui concerne les charges locatives, il est toutefois précisé que toute dépense engagée, sans l'accord express du PRENEUR, restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

En particulier, il souscrira une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité professionnelle et les risques locatifs, notamment incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, éléments d'équipements dissociables, recours des tiers et des voisins. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à la première réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués, et ne pourra réclamer au BAILLEUR aucun dommages et intérêts de ce chef, sauf si des vices de construction ou anomalies ont déjà été signalés par le PRENEUR au BAILLEUR, et que ce dernier n'a rien fait.

4.8 – Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

4.9 – à se conformer aux prescriptions des règlements de copropriété et aux éventuels statuts de l'association syndicale.

De son côté le BAILLEUR :

4.10 – s'oblige à maintenir l'immeuble assuré contre l'incendie à ses frais (par le biais du syndic de copropriété).

4.11 – s'oblige à maintenir l'immeuble conforme aux normes en vigueur.

4.12 – autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de son commerce tel que défini ci-dessus et à céder son bail, après avoir informé le BAILLEUR.

4.13 – autorise par ailleurs, le PRENEUR, à sous-louer meublés, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

4.14 – s'acquitter de toute cotisation à une association syndicale ou association de copropriété.

4.15 – conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, taxe foncières et charges de copropriété relatives aux grosses réparations définies à l'article 605 et 606 du Code Civil, les réparations énumérées à l'article 4.2 du présent bail, ainsi que l'assurance des murs et les honoraires et frais de syndic.

Article 5 – **PRIX DU LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer à savoir :

Formule A

1. Un loyer en numéraire de _____ Euros TTC (TVA 5,5 % incluse) payable par échéances trimestrielles d'avance et au plus tard le 15 du premier mois de chaque trimestre.
2. Un loyer en nature consistant en l'attribution de 4 semaines d'occupation : 1 en haute saison, 1 en moyenne saison et deux en basse saison.

Formule B

1. Un loyer en numéraire de _____ Euros TTC (TVA 5,5 % incluse) payable par échéances trimestrielles d'avance et au plus tard le 15 du premier mois de chaque trimestre.
2. Un loyer en nature consistant en l'attribution de 2 semaines d'occupation : 1 en haute saison et 1 en basse saison.

Formule C

3. Un loyer en numéraire de _____ Euros TTC (TVA 5,5 % incluse) payable par échéances trimestrielles d'avance et au plus tard le 15 du premier mois de chaque trimestre.
4. Un loyer en nature consistant en l'attribution de 3 semaines d'occupation : 1 durant la semaine de Noël, et deux en basse saison .

Formule Investisseur

Un loyer en numéraire de _____ Euros TTC (TVA 5,5 % incluse) payable par échéances trimestrielles d'avance et au plus tard le 15 du premier mois de chaque trimestre.

D'un commun accord, les parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus, tous les 3 ans de la manière suivante :

Le loyer en nature variera en plus ou moins en fonction de la variation du tarif public.

Quant au loyer en numéraire, il variera en fonction de la variation retenue à hauteur de 80 %, à la hausse comme à la baisse de l'indice INSEE du coût de la construction.

Le dernier indice INSEE connu à ce jour est celui du 1^{er} trimestre 2005

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base (actuellement de 76.300 Euros).

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 exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison ,

Le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Conditions particulières

La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le BAILLEUR ne pourra effectuer prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle de loyer afférente à son droit de séjour sur la base du tarif public qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

Ces factures seront majorées de la TVA au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles.

Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature / Calendrier des séjours/ Bourse d'échange

Le PRENEUR communiquera chaque année et au plus tard le 15 Août pour la saison hiver et le 15 Février pour la saison été, les conditions d'exercice de ces droits de séjour et le calendrier des différentes saisons au cours desquelles le BAILLEUR pourra utiliser ses droits.

Les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le samedi à partir de 16h00 et se terminent le samedi suivant à 10h00.

Réservation de séjours

Le BAILLEUR devra chaque année notifier lettre au PRENEUR les dates à laquelle il entend user de son droit d'occupation.

- Avant le 15 Septembre pour les séjours de la saison d'hiver
- Avant le 15 Mars pour les séjours de la saison d'été

Dans ce cas, il devient locataire de son PRENEUR et cette utilisation doit obligatoirement être payante.

Si pour une raison ou pour une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR au plus tard 10 jours avant les dates limites de notification définies ci-dessus.

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 et les secteurs qui lui seront indiquées par le PRENEUR.

Il en sera de même en cas de changement après les dates limites.

Pour toute demande de modification, le BAILLEUR devra acquitter au PRENEUR des frais de dossier dont le montant sera fixé annuellement .

Toutes semaines réservées et non utilisées seront comptabilisées comme ayant été consommées.

Confirmation de séjours

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de ses séjours. Des frais de dossier de 50 Euros TTC par année civile seront déduits des loyers du troisième trimestre, en cas de confirmation écrite du séjour.

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).

En outre, le BAILLEUR pourra bénéficier, en dehors des semaines dues au titre de son loyer en nature, d'un tarif préférentiel pour tout autre séjour en fonction du tarif minoré de 15%.

Bourse d'échange

Dans le cadre du loyer en nature et des semaines d'occupation offertes au BAILLEUR, le PRENEUR se propose de mettre à disposition de celui-ci une bourse d'échange dont les modalités de fonctionnement seront les suivantes :

A l'occasion de l'envoi annuel des grilles d'occupation au BAILLEUR, le PRENEUR joindra son catalogue commercial au sein duquel seront présentées les résidences au sein desquelles le BAILLEUR aura la possibilité de séjourner.

La valorisation des semaines d'occupation dues au BAILLEUR, au titre de son loyer en nature sera établie par le PRENEUR et soumise au BAILLEUR par application des tarifs publics.

Le BAILLEUR disposera ainsi chaque année d'un « crédit vacances » correspondant à la valorisation qui aura été faite de ses semaines d'occupation et pourra utiliser celui-ci dans n'importe laquelle des résidences du catalogue quelles que soient les périodes (sous réserve de l'ouverture des résidences), les tarifs de location appliqués étant également calculés sur la base du prix public .

En cas de dépassement du « crédit vacances » établi, le BAILLEUR s'engage à en régler la différence au PRENEUR.

Il est ici rappelé, en application de la condition particulière de l'article 5 du bail commercial, la stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du bail, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

Article 5 bis

Comme condition essentielle su présent bail, le BAILLEUR bénéficiera d'un complément de loyer en nature constitué de l'attribution de 2 semaines de séjour dans son appartement ou un appartement similaire, voire dans un autre Résidence dans le cadre de la Bourse d'Echange selon les éléments fournis chaque année par le PRENEUR. Le loyer en nature sera valorisé chaque année sur la base de 80 % du tarif public TTC du catalogue du PRENEUR correspondant à ces 2 ou 3 semaines.

Le gestionnaire facturera les séjours du BAILLEUR à ce dernier mais le paiement de ceux-ci s'effectuera par compensation avec la valeur des loyers en nature qui s'ajoutera au loyer en numéraire.

Enfin, le BAILLEUR devra s'acquitter de la TVA sur son séjour.

Article 6 – **DESIGNATION**

6.1 – de l'opération :, Commune de

6.2 – des biens : Appartements N° sur plan
N° sur copropriété
Surface
Nbre de couchages

Parking N° sur plan
N° copropriété

Article 7 – **REGLEMENT DES LOYERS**

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture de la parties en numéraire du loyer TTC qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

Article 8 – **CLAUSES RESOLUTOIRES**

8.1 – Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n’aurait pas été consenti le BAILLEUR donna mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, 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 mandat et du mandataire afin de conserver l’immeuble de sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l’exécution de son mandat à la première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu’en cas de faute grave du mandataire dans l’exercice de sa mission. A défaut pour le BAILLEUR, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient, et notamment le non paiement par le PRENEUR des charges de copropriété dont le BAILLEUR deviendra redevable à la copropriété.

Toute fois, il est convenu que le BAILLEUR ne donnera pas mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées où l’ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

8.2 – Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu’à défaut de paiement d’un seul terme de loyer ou de charges ou d’inexécution d’une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d’exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d’user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon lui semble au BAILLEUR, à charge pour ce dernier de notifier sa résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours de la prise d’effet de cette dernière.

Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l’y contraindre par une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont constitués les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence au terme des présentes.

Cette ordonnance sera susceptible d’appel.

Tous frais de procédure, de poursuite, d’honoraires et débours d’auxiliaire de justice ou de mesures conservatoires resteront à la charge du PRENEUR.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d’exécution du présent bail, le BAILLEUR s’engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

Article 9 – **FRAIS**

Les droits de timbre et d’enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui demande formalité.

Article 10 – **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l’exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuite, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

Article 11 – **ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble situé.

Fait à

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR