

# RESIDENCE DE TOURISME LE VIRGINIA

## BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du Commerce

### PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

#### PARTIES

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé « le Bailleur »

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée « le Preneur »

#### REFERENCES DU LOT LOUE

Dans la Résidence "LE VIRGINIA", sise à GRASSE, 6 avenue Pierre Sémard :

#### Appartement

N° sur plan : 107  
N° copropriété : Lot 13  
Type : T2 avec loggia  
Niveau : rez-de-chaussée  
Tantième : 152/10000 des parties communes générales

#### SANS OCCUPATION

Fait à : Flinnere

Le : 14/3/11

LE PRENEUR (1)

approuvé

Tél.

N° S



Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

## **PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES**

Entre les soussignés, tels que désignés aux « **CONDITIONS PARTICULIERES** », il a été convenu ce qui suit :

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

### **ARTICLE PRELIMINAIRE**

Le lot ci-dessus décrit, faisant partie d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme situé sur la Commune de GRASSE, a été initialement donné à bail commercial à la Société RESIDHOTEL DEVELOPPEMENT TOURISME.

- Par ordonnance du Juge-commissaire du 28 avril 2009, la Société RHODE TOURISME a été autorisée à céder la Résidence LE VIRGINIA à une filiale de la Société QUIETUDE EVASION, la Société SER 1. Cette dernière est venue aux droits de la Société RHODE TOURISME pour le paiement des loyers du au bailleur

Par jugement du Tribunal de commerce de PARIS du 13 octobre 2009, la société cessionnaire, préalablement placée en redressement judiciaire, a été placée en liquidation judiciaire.

Suivant courrier du 19 octobre 2009 de Me LEVY, mandataire liquidateur judiciaire, les baux ont été résiliés.

Le bailleur précise que le précédent gestionnaire, la Société RHODE TOURISME, compte tenu de ce qui exposé ci-dessus, n'a pu faire valider par les autorités préfectorales le classement en Résidence de tourisme 3\*\*\* du VIRGINIA.

Les parties se sont rapprochées afin de conclure un nouveau bail commercial, dont les conditions sont énoncées aux présentes.

### **ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE**

Le terme « lot loué » désigne les locaux meublés à usage d'habitation donnés en location, en ce compris les droits détenus par le bailleur dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division. Le preneur déclare avoir pris connaissance de ces documents qui lui ont été remis par le bailleur.

Dans le mois suivant la signature des présentes, un état des lieux sera établi contradictoirement entre le preneur et le représentant bailleur. Il sera annexé au présent bail.

### **ARTICLE 2 SERVITUDES**

Le bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### **ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUES**

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme 3 étoiles ou d'une résidence de tourisme avec services. Cette condition est déterminante de l'accord des parties.

Le preneur s'oblige à prendre sans délai toutes les mesures telles que prévues par la réglementation pour l'obtention, auprès des Services de l'Etat, du classement 3\*\*\* de la Résidence LE VIRGINIA.

Le bailleur accepte de décharger le preneur de cette obligation d'obtention du classement dès lors qu'elle serait causée par une défaillance structurelle de l'immeuble accueillant l'activité du preneur.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Les lots loués ne pourront donner lieu à domiciliation, quelle qu'elle soit.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Le bailleur déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA ou à tout impôt qui lui serait éventuellement substitué.

Dans l'hypothèse du non classement de la résidence en résidence de tourisme tel que prévu par l'article 261 D 4 a du Code Général des Impôts, le preneur s'engage à proposer de manière habituelle à sa clientèle, en plus de l'hébergement, trois des quatre prestations prévues à l'article 261 D 4 b du Code Général des Impôts :

- le petit-déjeuner,
- le nettoyage quotidien des locaux,

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

C. 14/3/10

- la fourniture du linge,
- la réception de la clientèle.

De plus, l'exploitant doit prendre l'engagement soit de dépenser, pendant les vingt-quatre premiers mois d'exploitation, une somme au moins égale à 1,5 % des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère, soit de conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition tels que 20 % au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservés à des touristes étrangers (Annexe II article 176 et 177 du Code Général des Impôts)

Le preneur déclare renoncer à tout recours contre le bailleur au titre des autorisations susvisées et fera son affaire de toute réclamation qui pourra être présentée par toute personne à ce titre.

#### ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Le présent bail aura une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale, et ce, conformément à l'article L. 145-7-1 du Code de commerce.

Le présent bail a pris effet à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2009.

#### ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer « clause recette » composé pour partie d'un montant fixe et pour partie d'un montant variable.

Le montant du loyer s'entend Hors taxe. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

L'exploitant a effectué des calculs en fonction des prévisions économiques qu'il a retenues. Ainsi il a déterminé un chiffre d'affaires prévisionnel théorique servant d'assiette à la détermination de la partie fixe du loyer.

- Les termes suivants sont définis comme suit :

« Année » ou « Exercice social » : correspond à l'exercice social de la Société AVOVENTES.FR du 1<sup>er</sup> Novembre au 31 Octobre de l'année considérée

« Chiffre d'affaires » : le chiffre d'affaires HT pour un exercice soit une période de 12 mois allant du 1<sup>er</sup> novembre au 31 octobre de l'année N+1.

« Résultat d'exploitation » correspond au chiffre d'affaires HT, auquel sont soustraits les charges d'exploitation, les charges de personnel (sur site) et les loyers versés aux bailleurs.

« Frais de siège » : frais imputés par la société AVOVENTES.FR pour assurer le fonctionnement (comptabilité, ressources humaines, contrôle de gestion, management général et commercialisation du site). Ces Frais sont forfaitisés à 11 % du Chiffre d'Affaire HT par an.

« Marge réalisée » : il s'agit du résultat d'exploitation auquel sont soustraits les frais de siège.

### 5.1. LOYER DE LA PREMIERE ANNEE DU BAIL

#### 5.1.1. LOYER

Le montant du loyer pour la première année du bail est égal au prorata applicable au présent lot sur la marge d'exploitation effectivement réalisée par le preneur pour le premier exercice.

#### 5.1.2. MODALITES DE PAIEMENT

Il est convenu entre les parties le versement d'un premier acompte de 830 euros TTC au retour des exemplaires du bail dûment signés par le bailleur au preneur. Le paiement se fera par virement bancaire en compte. Un second acompte sera payable le 30 septembre 2010.

Pour la détermination du montant du second acompte, le Preneur remettra une situation comptable au 31/08/2010 qui aura été préalablement visée par un Expert Comptable tiers (agréé par le Conseil de l'Ordre des Experts Comptables) au Président de l'association de défense des copropriétaires du Virginia.

Les représentants de l'association de défense des copropriétaires du Virginia et le preneur se réuniront au plus tard le 15 septembre 2010 afin d'étudier cette situation pour déterminer le versement ou non de cet acompte et le montant de ce dernier

Le prorata du solde positif du loyer de la première année, si la marge d'exploitation effective le permet, sera versé, au prorata applicable au présent lot, par virement bancaire en une fois au bailleur avant le terme-du quatrième mois suivant la clôture du premier exercice du preneur soit au plus tard le 28 février 2011.

Tout montant payé en 2010 au-delà de la marge réelle obtenue par le preneur, calculée à la fin de l'exercice clos le 31 octobre 2010, sera considéré comme un acompte sur l'Année N +1 et versé en compte de tiers sans intérêt, en tenant compte, également dans cette situation, de la clé de répartition prévue pour ce lot.

LE BAILLEUR

AVOVENTES.FR

## 5.2. LOYER DE LA DEUXIEME ANNEE DU BAIL ET DES SUIVANTES

### 5.2.1. LOYER

A compter de la deuxième année, le loyer est plafonné au prorata applicable au présent lot sur 40 % du Chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice social du preneur correspondant à cette période, auquel est ajouté un complément de loyer égal à 50 % du résultat d'exploitation.

➤ Partie du loyer est garantie.

Elle est déterminée selon les modalités suivantes :

- Pour la deuxième année, la partie garantie du loyer au prorata applicable au présent lot est égale à 50 % du loyer prévisionnel tel que calculé par le preneur et ressortant du tableau ci-annexé (Annexe 3).
  - Pour la troisième année, la partie garantie du loyer au prorata applicable au présent lot est égale à 60 % du loyer versé au titre de la deuxième année.
  - Pour la quatrième année et les suivantes, la partie garantie du loyer au prorata applicable au présent lot est égale à 65 % du loyer versé l'année précédant l'exercice social considéré.
- Le prorata applicable au présent lot entre la différence entre les 40 % du chiffre d'affaires réalisé par le preneur au cours de chaque exercice et la partie garantie du loyer versée, auquel s'ajoute 50 % du résultat d'exploitation, n'est due que si les résultats du preneur le permettent.

### 5.2.2. MODALITES DE PAIEMENT

Il est convenu entre les parties que la partie garantie du loyer est payable en 4 versements aux échéances trimestrielles suivantes : 31 janvier ; 30 avril, 31 juillet et 31 octobre.

Le montant de la première échéance annuelle sera égal à 25 % de la partie fixe du loyer de la deuxième année. L'augmentation de la partie fixe du loyer sera répartie sur les trois échéances suivantes de l'année considérée.

La différence entre la partie garantie du loyer et le plafond égal à 40 % du chiffre d'affaires réalisé par le preneur au cours de chaque exercice auquel s'ajoute 50 % du résultat d'exploitation est payable le 15 mars au plus tard.

## 5.3. CLE DE REPARTITION - (ANNEXE 1)

Le montant global du loyer est ventilé entre les bailleurs au prorata de leurs droits suivant une clé de répartition fixée par eux.

Le loyer de chacun a été ramené à un pourcentage sur le loyer global tel qu'il était dû par le précédent gestionnaire. Cette ventilation tient compte de l'option souscrite ou non par les bailleurs concernant les semaines d'occupation.

A cette fin, est annexé aux présentes, le tableau établi par la copropriété faisant ressortir le pourcentage revenant à chacun des bailleurs.

## 5.4. REVISION DU LOYER

Le montant du loyer est une clause recette. Il variera en fonction des résultats. Les parties précisent qu'il ne fera l'objet d'une aucune révision sur le fondement de l'article L 145-38 du code de commerce.

## 5.5. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR

Compte tenu de la nature de la clause de loyer recette, le preneur s'engage à communiquer au Président de l'association des copropriétaires de la Résidence LE VIRGINIA ; les comptes annuels de la résidence (actif, passif, compte de résultat) dans les 3 mois et 21 jours de la clôture de l'exercice ainsi qu'un état trimestriel du chiffre d'affaires hébergement net et le pourcentage de remplissage. Toutes ces documentations comptables auront fait l'objet d'une vérification dûment réalisée par un Expert Comptable tiers et agréé par le Conseil de l'Ordre des Experts Comptables.

Les honoraires dudit Expert Comptable, choisi par les copropriétaires, seront à la charge de la Société AVOVENTES FR. La mission de l'expert-comptable sera déterminée d'un commun accord entre la Société AVOVENTES FR et le Président de l'Association des copropriétaires.

Les parties conviennent de se rencontrer et de se soumettre au préalable tout différend les opposant à propos du contrôle de l'activité du Preneur. En cas de désaccord confirmé, les parties conviennent de soumettre le différend les opposant à la médiation du Centre de Médiation ALTA JURIS domicilié 4 rue de Vienne 75008 PARIS, qui l'accepte, lequel devra réunir les parties dans les 7 (sept) jours de sa saisine. Faute d'accord amiable relatif à ce différend obtenu sous son égide dans un délai de 40 jours à compter de la réunion susvisée des parties, ou en cas d'empêchement du Médiateur, les parties retrouveront leur entière liberté d'agir.

## 5.6. DROITS DE SEJOUR

En préalable et à titre exceptionnel, les parties reconnaissent que, le bailleur, qu'il ait un bail avec ou sans occupation, a la faculté de bénéficier de deux semaines d'occupation en plus des semaines habituelles, détaillées ci-dessous, au sein de la résidence aux conditions suivantes et ce jusqu'au 31 octobre 2010 :

Le Bailleur pourra réserver directement auprès du Preneur les semaines dont il bénéficie à titre exceptionnel jusqu'au 31 octobre 2010, sans contrainte de date de délai de réservation mais dans la limite des disponibilités et en dehors de la quinzaine du Festival

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

cinématographique de Cannes et à l'exception de la période du 1<sup>er</sup> au 15 août. Le Bailleur pourra échanger ses droits de réservations exceptionnels sur tout autre site géré par AVOVENTES.FR en fonction des disponibilités et en dehors de la période des mois de juillet et août 2010.

**Ceci énoncé, le régime général des droits de séjour sera soumis aux dispositions suivantes :**

➤ **Pour les baux avec occupation**

Le loyer payé par compensation est un avantage en nature et consiste en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours définis et réglés par les dispositions suivantes :

Le BAILLEUR dispose, pour chaque année entière du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, au sein de la Résidence LE VIRGINIA de trois semaines d'occupation aux conditions suivantes :

- D'une semaine durant la haute saison allant du 1<sup>er</sup> juillet au 31 août, à l'exception du 1<sup>er</sup> août au 15 août,
- D'une semaine durant la moyenne saison allant du 1<sup>er</sup> mai au 30 juin (à l'exception de la quinzaine du Festival cinématographique de CANNES), et du 1<sup>er</sup> septembre au 30 septembre,
- D'une semaine en basse saison, soit durant le reste de l'année sous réserve d'ouverture de la résidence.

Le bailleur peut également bénéficier de ses semaines d'occupation sur les autres sites « mer » gérés par le preneur, sous les réserves suivantes :

- le logement mis à disposition sera de typologie équivalente (studio, ...);
- cette occupation se fera hors vacances de juillet / août (à l'exception de la 1<sup>ère</sup> semaine de juillet qui pourra être choisie) et pendant la période d'ouverture de la résidence considérée.

L'utilisation du logement est réservée exclusivement au BAILLEUR et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toutes autres personnes.

**Réservation**

Le BAILLEUR communiquera chaque année par lettre recommandée avec accusé de réception au PRENEUR, les dates de séjour retenues :

- Le 31 mars pour la haute saison
- le 31 janvier pour la moyenne saison

Passées ces dates, le BAILLEUR ne pourra séjourner dans la Résidence que dans les limites des places disponibles au jour de la réception de sa réservation. Une semaine tarifaire n'existant plus au jour de la réception du BAILLEUR dans le calendrier de la période de ses droits à séjour ne peut donner lieu à une quelconque compensation à quelque titre que ce soit.

Pour permettre au BAILLEUR de communiquer dans les délais, les dates de séjours 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.

Dans le cas où, dans les 15 jours qui précèdent les dates limites de réservation, le BAILLEUR n'aurait pas reçu le calendrier et les tarifs de la saison à venir, il lui appartiendra d'en avertir le PRENEUR afin de préserver ses droits à séjour. A défaut, tout retard dans sa réservation sera de son entière responsabilité.

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR pour chaque séjour retenu une confirmation mentionnant les dates retenues. La remise des clefs se fera sur présentation de la confirmation de séjour. Toute réservation faite par un copropriétaire bailleur ne générera pas de frais de dossier à sa charge.

Néanmoins, pour toutes demandes de modification des droits à séjour retenus (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC.

**Conditions de séjour et modalités d'occupation**

Les conditions de séjour et la classification des périodes (Basse saison, moyenne saison...) et les dates exactes des semaines sont définies dans les documents commerciaux établis par le PRENEUR et seront portés à connaissance du BAILLEUR chaque année. Les arrivées sont fixées à 17h00 et les départs à 10h00, le samedi.

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).

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

**Compensation des séjours :**

Le paiement d'une fraction du loyer par compensation est une condition déterminante d'un bail avec occupation. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni au report d'aucun droit, dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité de ses droits à séjours.

**DROIT DE RESERVATION**

Indépendamment des droits de séjour ci-dessus énoncés, le BAILLEUR aura la possibilité de réserver des séjours complémentaires sur des produits locatifs à l'exclusion des séjours intégrant une pension, tant au sein de la Résidence "LE VIRGINIA" que d'une autre Résidence gérée sur la base du tarif public du gestionnaire, diminué de 20 % pendant les périodes de vacances scolaires et de 25 % hors périodes de vacances scolaires, ces tarifs étant révisibles chaque année.

Sa participation sera réglée directement par le copropriétaire au gestionnaire.

Le BAILLEUR pourra utiliser l'adresse mail suivante, pour communiquer au preneur des informations, l'interroger et réserver ses séjours.

➤ **Pour les baux sans semaine occupation,**

**Possibilité de réservation**

Le BAILLEUR bénéficie d'un droit de réservation sur le site LE VIRGINIA ou sur tout autre site géré par la Société. Le montant de la prestation sera calculé chaque année sur la base du tarif public du gestionnaire, diminué 20 % pendant les périodes de vacances scolaires et de 25 % hors périodes de vacances scolaires, hors promotions et produits composés. Ces tarifs sont révisibles chaque année.

Sa participation sera réglée directement par le copropriétaire au gestionnaire.

Les logements auxquels peuvent prétendre le bailleur sont listés en annexe des présentes (annexe à communiquer par le détail des conditions d'occupations (périodes, conditions...) de ces biens au sein d'autres sites sont détaillées en annexes (annexe à communiquer par

Les semaines de réservations prises au sein de la résidence LE VIRGINIA par un copropriétaire bailleur ne donneront pas lieu à la facturation de la taxe de séjour qui sera mise à la charge du gestionnaire.

**Réservations**

Pour la réservation de ses droits à séjour, le réservataire devra chaque année avertir l'exploitant:

- Le 31 mars pour la haute saison
- Le 31 janvier pour la moyenne saison

Passées ces dates, les demandes de séjour seront acceptées par l'exploitant dans la limite des disponibilités au jour de la réception de la réservation.

Toute réservation faite par un copropriétaire bailleur ne générera pas de frais de dossier à sa charge.

Néanmoins, pour toutes demandes de modification des droits à séjour retenus (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC.

Le BAILLEUR pourra utiliser l'adresse mail suivante, pour communiquer au preneur des informations, l'interroger et réserver ses séjours.

**Conditions de séjour et modalités d'occupation**

Les conditions de séjour et la classification des périodes (Basse saison, moyenne saison...) et les dates exactes des semaines sont définies dans les documents commerciaux établis par le PRENEUR et seront portés à connaissance du BAILLEUR chaque année.

Les arrivées sont fixées à 17h00 et les départs à 10h00, le samedi.

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).

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

## 5.7. CHARGES

Le preneur devra supporter, en sus du loyer, l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au Décret 87 713 du 26 août 1987 et afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges".

Toutefois seront exclues éventuellement des dites charges, les charges dites « non récupérables », celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le Preneur n'aurait pas à participer en vertu de l'article 6 du présent bail, ainsi que les dépenses suivantes :

- ravalement et entretien des façades et boiseries extérieures,
- remplacement des organes de production d'eau chaude,
- réfection de l'étanchéité des toitures,
- réparation des installations et équipements collectifs VMC.

## 5.8. IMPOTS ET TAXES

- Le preneur acquittera ses impôts personnels et supportera toutes taxes liées à son exploitation de la résidence LE VIRGINIA : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.
- Le preneur conservera à sa charge l'ensemble des taxes et impôts auxquels les locataires sont ordinairement tenus.
- Le bailleur supportera impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière (hormis la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du Preneur) et les frais de syndic.

## ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

### 6.1. ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance.

### 6.2. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le preneur s'engage à faire en sorte que la résidence LE VIRGINIA labellisée 3\*\*\* conserve son statut, à tout moment, pendant la durée du bail.

Le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

Le preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décolllements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites du consentement et sous l'autorité du bailleur, mais le preneur en supportera la charge financière.

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le preneur sera tenu d'en informer le bailleur.

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

En cas de refus du bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance de GRASSE, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

Le preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Toutefois le bailleur s'interdit d'entreprendre de grosses réparations pendant la période de haute saison sauf urgence impérieuse.

Les parties conviennent que les dates d'intervention seront arrêtées d'un commun accord entre elles.

Le preneur prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement et fera également son affaire du changement du mobilier vétuste ou hors d'usage.

### 6.3. AMELIORATIONS

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité et liées au classement 3\*\*\* de la Résidence LE VIRGINIA, à l'exception de celles qui seraient d'ordre structurel.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur.

### 6.4. CONSTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.

### 6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au résidence de tourisme, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme, d'aménagement ou du classement de la Résidence LE VIRGINIA, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Le preneur se devra d'observer les termes du règlement intérieur de la résidence de tourisme dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur. Le preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

Toutes les tolérances de la part du bailleur quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du preneur.

#### Jouissance des locaux. Clauses diverses

1- Respect du règlement intérieur de l'immeuble en cours de classement 3\* et conforme à un classement de résidence de tourisme 3 \*

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

Le locataire devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

#### 2 – Parties communes

Le locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

#### 3 – Clause concernant les charges de ville et de police

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puissent faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

#### 4 – Obligations diverses

Le locataire s'engage à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

### 6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le preneur à l'acquéreur de son fonds, lequel cessionnaire devant donner, au préalable toutes les garanties suffisantes au maintien du Classement de la résidence LE VIRGINIA en 3\*\*\*.

En cas de cession isolée du présent bail, le preneur ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du bailleur. D'autre part, le preneur devra être à jour de ses loyers envers le bailleur avant toute forme de cession.

- L'acte de cession devra cependant être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaire(s).

- Le preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité, le bailleur renonçant à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 alinéa 2 du Code de commerce.
- Le preneur, en tant que cédant ou bailleur, restera garant et répondant solidaire du cessionnaire ou sous-locataire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives ou sous-locations. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

### 6.7. ASSURANCES

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.) et fournira les justificatifs à la demande du bailleur.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 3 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

Le preneur devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

#### 6.8. VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du preneur. Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ.

Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

#### ARTICLE 7 CONDITIONS RESOLUTOIRES

Les parties conviennent de soumettre le présent bail aux conditions résolutoires suivantes :

- ✦ Moins de 70 % des appartements constituant la résidence sont donnés à bail au preneur, dans les 15 jours à compter de l'envoi des baux à la signature des bailleurs par l'exploitant.

En cas de survenance de la condition résolutoire, le présent bail sera résilié de plein droit sans effet rétroactif, la réalisation de la condition résolutoire étant ici une simple condition extinctive.

En conséquence et si la condition se réalisait, le bailleur n'aurait pas à restituer les loyers perçus antérieurement à la réalisation de la condition.

#### ARTICLE 8 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### ARTICLE 9 RENOUELEMENT DU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

#### ARTICLE 10 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le bailleur facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

#### ARTICLE 11 CLAUSE RESOLUTOIRE

➤ À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

➤ Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

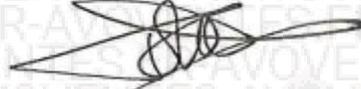
LE BAILLEUR

© AVOVENTES.FR

**ARTICLE 12 DOMICILIATION DES PARTIES**

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile

- pour le bailleur, à l'adresse de son domicile telle qu'indiquée en tête en présentes,
- pour le preneur, au siège social dont il est fait mention en tête des présentes.

*CFV*  
*lu et approuvé*  


FAIT A

Finmeve

LE

14/3/10

EN 2 EXEMPLAIRES

ANNEXE 1 : Clef de répartition des loyers du VIRGINIA

ANNEXE 2 : Mandat donné à l'Association de défense des copropriétaires.

ANNEXE 3 : Récapitulatif sur 9 années du budget prévisionnel validé entre les parties

## Résidence Le Virginia

Acquéreurs	Lot n°	Appt n°	Superficie	Occupation	%
<b>é de répartition des loyers</b>					
		313	m2	Avec (3)	1,38%
		414		Sans	1,56%
		110		Avec (3)	1,32%
		105		Sans	1,68%
		208		Sans	1,64%
		308		Sans	1,66%
		109		Avec (3)	1,35%
		103		Sans	1,69%
		104		Sans	1,63%
		2		Avec (3)	1,43%
		309		Sans	1,72%
		405		Avec (3)	0,02
		314		Sans	1,54%
		401		Sans	1,44%
		307		Sans	1,72%
		210		Sans	1,75%
		310		Sans	1,76%
		207		Sans	1,71%
		312		Avec (3)	1,40%
		303		Sans	1,58%
		403		Sans	1,42%
		402		Sans	1,60%
		412		Sans	1,61%
		410		Sans	1,79%
		411		Sans	1,66%
		413		Avec (3)	1,40%
		6		Avec (3)	1,31%
		407		Sans	0,02

Acquéreurs	Lot n°	Appt n°	Superficie	Occupation	%
<b>ANNEXE 1 : Clé de répartition des loyers</b>					
	52	408		Avec (3)	1,49%
	5	5		Avec (3)	1,34%
	13	107		Sans	1,55%
	35	305		Avec (3)	1,68%
	22	206		Sans	1,71%
	32	302		Sans	1,58%
	50	406		Sans	1,75%
	4	4		Sans	1,90%
	48	404		Avec (3)	1,71%
	34	304		Avec (3)	1,71%
	25	209		Sans	1,70%
	41	311		Sans	1,64%
	28	212		Sans	1,57%
	61	503		Sans	1,99%
	3	3		Sans	2,13%
	7	101		Avec (3)	1,37%
	17	201		Sans	1,41%
	30	214		Sans	1,52%
	14	108		Avec (3)	1,37%
	62	504		Avec (3)	1,73%
	60	502		Sans	1,83%
	8	102		Sans	1,69%
	19	203		Sans	1,39%
	1	1		Sans	1,37%
	29	213		Avec (3)	1,37%
	53	409		Sans	1,74%
	21	205		Sans	1,88%
	59	501		Sans	1,91%
	31	301		Sans	1,42%

© AVOVENTES.FR

Acquéreurs	Lot n°	Appt n°	Superficie	Occupation	%
<b>ANNEXE 1 : Clé de répartition des loyers</b>					
	36	306		Sans	1,72%
	27	211		Avec (3)	1,43%
	18	202		Sans	1,56%
	20	204		Sans	1,91%
		106		Sans	1,73%

© AVOVENTES.FR



## ANNEXE 2 :

**MANDAT DONNE A L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**  
**PAR LE BAILLEUR**

Dans le bail signé ce jour entre (le « bailleur ») et la société gestionnaire de la résidence LE VIRGINIA (le « preneur » ou le « gestionnaire »), il est fait référence à l'association de défense des copropriétaire de la résidence.

L'association des copropriétaires aura pour mission de suivre la gestion de la résidence LE VIRGINIA dans un esprit de partenariat entre les copropriétaires bailleurs et le gestionnaire.

Les missions de l'association des copropriétaires seront entre autres, et de façon non exhaustive :

- suivre la gestion du gestionnaire dans l'intérêt des copropriétaires,
- après communication des comptes annuels de la résidence dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice social de la société contrôler la comptabilité d'exploitation afin de valider les modalités de calcul et de paiement de la part variable des loyers et échanger avec l'expert-comptable qu'elle aura désigné et à qui la société communiquera également ses éléments comptables,
- rechercher coordonner les actions permettant d'améliorer les performances de la résidence notamment par la prise en compte des suggestions des copropriétaires.

Le bail signé ce jour nécessite que le bailleur donne mandat à l'association des copropriétaires dont les termes sont ci-dessus définis, ce qu'il reconnaît.

Fait le

4/13/10

A

Finmeu

Signature

lu et approuvé

(précédé de la mention « lu et approuvé »)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

lu et approuvé

\_\_\_\_\_

LE VIRGINIA

ANNEXE 3 : Récapitulatif sur 9 ans du budget prévisionnel validé entr

ACQUIREUR		Appartement		Occupation		Loyer garanti		+5.5%			
Nom et Prénom	Lot n°	Appt n° du plan	Type	Type d'occupation	%	Année 1 HT	Année 1 TTC	Année 2 HT	Année 2 TTC	Année 3 HT	Année 3 TTC
	13	107	4	SANS	1,55%			2 038,67 €	2 150,80 €	- €	- €
						Loyer Prévisionnel				272 997,00 €	

©AVOVENTES.FR



# RESIDENCE DE TOURISME LE VIRGINIA

## BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du Commerce

### PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

#### PARTIES

© AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé « le Bailleur »

© AVOVENTES.FR

Ci-après dénommée « le Preneur »

#### REFERENCES DU LOT LOUE

Dans la Résidence "LE VIRGINIA", sise à GRASSE, 6 avenue Pierre Sémar :

#### Appartement

N° sur plan : 107

N° copropriété : Lot 13

Type : T2 avec loggia

Niveau : rez-de-chaussée

Tantième : 152/10000 des parties communes générales

#### SANS OCCUPATION

Fait à : Tinmeve

Le : 14/3/10

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

*[Signature]*

© AVOVENTES.FR

## ANNEXE 2 :

**MANDAT DONNE A L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES**  
**PAR LE BAILLEUR**

Dans le bail signé ce jour entre le « bailleur ») et la société gestionnaire de la résidence LE VIRGINIA (le « preneur » ou le « gestionnaire »), il est fait référence à l'association de défense des copropriétaire de la résidence.

L'association des copropriétaires aura pour mission de suivre la gestion de la résidence LE VIRGINIA dans un esprit de partenariat entre les copropriétaires bailleurs et le gestionnaire.

Les missions de l'association des copropriétaires seront entre autres, et de façon non exhaustive :

- suivre la gestion du gestionnaire dans l'intérêt des copropriétaires,
- après communication des comptes annuels de la résidence dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice social de la société contrôler la comptabilité d'exploitation afin de valider les modalités de calcul et de paiement de la part variable des loyers et échanger avec l'expert-comptable qu'elle aura désigné et à qui la société communiquera également ses éléments comptables,
- rechercher coordonner les actions permettant d'améliorer les performances de la résidence notamment par la prise en compte des suggestions des copropriétaires.

Le bail signé ce jour nécessite que le bailleur donne mandat à l'association des copropriétaires dont les termes sont ci-dessus définis, ce qu'il reconnaît.

Fait le

A

14/13/10  
Finnee

Signature

(précédé de la mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé  


LE BAILLEUR

©AVOVENTES.FR