

**BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
DANS UNE RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**

Articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce

Entre les soussignés :

Ci-après « Le Bailleur »,
d'une part

Ci-après dénommée " Le Preneur ",
d'autre part

qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie de la Résidence de tourisme classée
Appart'City sise à **ANNEMASSE (74000) – Avenue Emile Zola**

à savoir le lot
LOGEMENT N° 102

Il est précisé, à toutes fins utiles que les immeubles dont dépendent les locaux, faisant l'objet du
présent contrat seront livrés au bailleur par le constructeur.

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.

Les biens mobiliers qui les garnissent sont détaillés en annexe.

Il a été convenu ce qui suit

Article 1 - Durée

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de 11 ans et 6 mois avec une
prise d'effet au plus tard dans les 30 jours de l'achèvement des locaux.

Article 2 - Destination

Il est précisé que le Preneur exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, une
activité d'exploitation de résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des
logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la
fourniture à sa clientèle de prestations accessoires.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° a) du Code Général des Impôts.

En conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en sus de l'hébergement, au moins trois prestations accessoires dans la liste suivante fixée à l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts :

- petit déjeuner,
- nettoyage régulier des locaux,
- fourniture de linge de maison,
- réception même non personnalisée de la clientèle,

Article 3 - Charges et conditions :

Concernant le Preneur

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés.

Le Preneur s'oblige ainsi à entretenir les lieux et le mobilier en bon état d'entretien dans les parties privatives.

Le Preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties à expiration du présent contrat. Le Preneur s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien.

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

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, les recours des voisins et des tiers.

La police souscrite par le Preneur garantira la perte de loyers résultant des événements garantis, ci-dessus précisés (risque d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux).

Il garantira également les risques de responsabilité civile 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 se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le Preneur acquittera ses impôts personnels, la taxe professionnelle, ainsi que tous les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité...) de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il s'engage à en justifier le paiement sur réquisition. Le Preneur supportera en outre l'ensemble des charges afférentes aux services de para-hôtellerie.

De même, le Preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées par le Décret 87.712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, ainsi que toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception toutefois des grosses réparations de l'article 606 du code civil qui resteront à la charge du Bailleur exclusivement.

Le Bailleur conservera en outre à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les charges de copropriété dites non récupérables.

Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

Le Preneur s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règles de l'arrêté du 04 juin 2010 relatif aux règles de classement des résidences de tourisme. Il s'engage également à respecter les dispositions de tout texte venant réglementer les résidences de tourisme pendant la durée du présent contrat.

Concernant le Bailleur

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1717 du Code Civil et des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce

Par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer meublés, avec services, les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.

Le Bailleur autorise irrévocablement le Preneur, et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations à mettre en jeu, contre le vendeur-constructeur, toutes garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance " dommage-ouvrage ".

Le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les travaux de réparations laissés à sa charge, ainsi que les travaux nécessités le cas échéant par la mise ou remise aux normes de l'immeuble conformément à sa destination.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le bailleur aura la possibilité de se faire assister par le Preneur lors de la livraison des locaux et de la période nécessaire à la levée des réserves.

Article 4 - Loyer

Le présent bail, relatif pour la totalité à un logement meublé avec ses dépendances accessoires, est consenti moyennant un loyer global annuel de trois mille neuf cent soixante-dix-sept euros et trente-trois centimes (3977.33 euros HT).

Le montant TTC annuel du loyer s'élèvera en conséquence à 4255.74 euros TTC dont TVA à 7,00 % soit 278.41 euros.

Le loyer sera versé à terme échu par trimestre civil le 10 du mois suivant le trimestre.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1er octobre de chaque année, et pour la première fois le 01 octobre de l'année suivant l'achèvement des locaux, proportionnellement à la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE.

L'indice de base sera celui du premier trimestre de l'année de l'achèvement des locaux. L'indice à utiliser pour la révision sera celui du même trimestre de l'année suivante, et ainsi de suite.

Les variations éventuelles du taux de TVA seront répercutées sur le montant du loyer.

Le paiement des loyers n'interviendra qu'après complet paiement du prix d'acquisition du lot auprès de la CAVOVENTES.FR. A défaut de paiement intégral de ce prix, les loyers seront séquestrés entre les mains du Preneur.

Article 5 – Avantages Club Investisseurs

Il est convenu entre les parties qu'en cas de location temporaire, par le Bailleur, d'un appartement sis dans une des résidences exploitées par CAVOVENTES.FR celui-ci bénéficiera de réductions sur les tarifs publics affichés dans la résidence dans les conditions suivantes :

- réduction de 10% sur les prix publics de location en cas de location d'un appartement d'une Résidence CAVOVENTES.FR
- réduction de 10% sur les prix publics de location en cas de location d'un appartement d'une Résidence CAVOVENTES.FR

A ce titre, une carte permettant de bénéficier de l'accès au club investisseur et spécifiant la qualité d'investisseur du Bailleur lui sera délivrée.

Article 6 - Dispositions diverses

Dans le cas où, après la date de livraison, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc.), le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le Bailleur s'engage expressément dans le cadre des assemblées générales de copropriété à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur autorise le Preneur à percevoir en lieu et place du Bailleur, l'indemnité pouvant lui revenir à la suite d'un sinistre, à charge pour le Preneur de remettre les lieux en état, comme ils étaient avant le sinistre.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L 145-14 susvisé.

Article 7 – Mandat

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, Le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter à toutes les assemblées des copropriétaires, générales et spéciales.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que Le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination et de prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'immeuble.

Concernant les dépenses relatives à l'entretien d'une partie de l'immeuble ou d'un élément d'équipement commun profitant exclusivement à certains copropriétaires, seuls ces derniers prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux dites dépenses. Article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, ce mandat jouera pour toutes les assemblées, tant générales que spéciales.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire.

A défaut pour Le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze (15) 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.

Article 8 - Promesse de renouvellement de bail

Le Bailleur promet unilatéralement au Preneur, qui accepte cette promesse en tant que telle, de lui proposer le renouvellement du bail commercial à l'issue de la période de onze ans et 6 mois, aux conditions du présent bail et moyennant le loyer révisé selon les dispositions de l'article 4.

Article 9 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Article 10 - Frais

Les frais et honoraires éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du preneur.

Article 11 - Attribution de juridiction

Pour tout litige 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 situation de l'immeuble loué.

FAIT A *Le Verdun*
En deux exemplaires originaux

LE *28 janvier 2013*

Le Bailleur

(lu et approuvé, bon pour promesse de renouvellement du bail commercial)

Lu et approuvé, bon pour promesse de renouvellement du bail commercial



Le Preneur

Le Président

(lu et approuvé, bon pour acceptation de la promesse de renouvellement du bail commercial)

lu et approuvé, bon pour acceptation de la promesse de renouvellement du bail commercial