

**BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS
SOU MIS AU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953**

**RESIDENCE LE VILLAGE DES BASTIDES
Les Riayes – 04800 GREOUX LES BAINS**

Entre les soussignés

- 1) Monsieur et Madame HOUDANT Loïc
Demeurant : 28 GRANDE RUE
80160 COURCELLES SOUS THOIX

Ci-après dénommé le « le Bailleur »

D'une part, et

2) La société dénommée Odalys, société par actions simplifiée au capital de 1.360.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655 avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce d'Aix-en-Provence sous le numéro B 434 518 155, représentée par Monsieur François Mariette, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de directeur général de ladite société.

Ci après dénommé « le preneur »

D'autre part

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Engagement de location

Le bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte conformément aux dispositions du décret N° 53.960 du 30 septembre 1953, celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Article 2 - Désignation des locaux loués

Dans la résidence :LE VILLAGE DES BASTIDES

LOT TYPE :D-T2
Et son parking aérien

N°25

ETAGE : 2ème

Article 3 – Prise d'effet et durée du bail

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de la justification de la résiliation effective du bail régularisé entre le bailleur et la société LHP Gestion.

L

L.A

Dans l'hypothèse où cette résiliation serait déjà effective, la prise d'effet est fixée au jour de la complète signature du présent bail.

Le bail est consenti de manière irrévocable pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter de la date de prise d'effet visée aux deux alinéas précédents, les parties renonçant d'un commun accord à toute faculté de résiliation anticipée aux échéances triennales.

Au cas où le bailleur ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le preneur par lettre recommandée avec avis de réception dans les délais fixés par les articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce.

Dans ce cas, le preneur s'engage à ne pas solliciter d'indemnité d'éviction, telle que prévue par la loi.

Article 4 – 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 pris à bail ou qu'il prendra à bail meublé, une activité d'exploitation de résidence de tourisme telle que définie par l'arrêté du 14 février 1986 du Ministre du Commerce Extérieur et du Tourisme consistant en la location meublée dudit local pour les périodes de temps déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations de résidence de tourisme à sa clientèle, le Preneur pourra dans les lieux loués à usage de services communs, servir des boissons.

Article 5 – Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige

1 – à prendre des lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront en l'état neuf.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur prendra à sa charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

2 – à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

3 – à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretiens, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la mise en place et de l'entretien du mobilier garnissant les locaux. Il prendra en charge le coût du mobilier des parties communes qui restera sa propriété.

4 – à ne faire dans les locaux, sans le consentement express et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnité, de tous les travaux, embellissements et améliorations quelconques qui serait fait par lui, même avec l'autorisation du bailleur.

L

L.A

5 – à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, la taxe professionnelle et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc... Toutefois, le Bailleur conservera à sa charge les impôts et les taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier.

6 – à respecter les conditions imposées soit par l'instruction du 11 avril 1991 sur les résidences meublées avec services soit par l'instruction du 9 juillet 1991 relative aux résidence de Tourisme pour permettre au Bailleur d'exercer son droit à déduction et obtenir le remboursement de la TVA pendant toute la durée du bail et, en outre, s'engage à payer au lieu et place du Bailleur toutes les sommes mises en recouvrement par l'administration en cas de remise en cause des droits à déduction dans l'hypothèse où les locaux loués cesseraient du fait de la société Odalys d'être exploités dans les conditions qui déterminent l'imposition de la TVA.

7 – à contacter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents 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.

8 – La Société preneuse pourra installer toutes enseignes extérieures et intérieures indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la société preneuse et entretenue en parfait état.

De son côté, le Bailleur :

1 – autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur.

2 – autorise par ailleurs, le Preneur à sous-louer meublé et avec services, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant.

3 – autorise irrévocablement le Preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement en ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telle que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre également en jeu l'assurance dommage ouvrage.

Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux de remise en état.

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 pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives ainsi qu'il est exposé à l'article 10.

4 – conservera à sa charge les impôts et les taxes des propriétaires loueurs, les charges de copropriété relatives aux grosses réparations, l'assurance des murs et les honoraires du Syndic ainsi que les débours liés au ravalement.

Article 6 – Loyer et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, qu'elle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

L

LH

Article 7 – Loyer et indexation

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

Un loyer annuel en numéraire de 5 175,90 Euros hors taxes que le Preneur s'engage à payer au bailleur mensuellement (par douzième) à terme échu au prorata temporis.

Par ailleurs il est à noter que les 2 semaines d'occupation à titre gracieux (Article 9) n'ont aucune incidence sur le loyer versé.

Le loyer ci-dessus sera majoré de la TVA au taux en vigueur (à ce jour ce taux de 5,5%)
Le premier paiement de loyer interviendra à la fin du mois suivant la prise d'effet du bail.

Le loyer sera révisé de plein droit chaque année proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publié par l'INSEE.

L'indice de base ayant servi à la fixation du présent loyer est le dernier trimestre connu à la date de prise d'effet.

L'indice à utiliser pour la prochaine révision sera celui du même trimestre de l'année suivante.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA.

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 sur la survenance de circonstances graves (telles que l'incendie de l'immeuble, disfonctionnement de l'activité touristique etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison.
- Le preneur s'oblige à contracter une assurance perte d'exploitation.

Article 8 – Règlement des loyers

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de la partie en numéraire du loyer TTC qui sera établie pour son compte par le preneur.

Article 9 – Conditions préférentielles et Occupation

- Indépendamment des stipulations du bail, le Propriétaire pourra bénéficier, en tant que client, pendant la durée du bail de conditions préférentielles consistant en une réduction de 20% sur le tarif public de location.
- Pour chacune des 9 années, le Propriétaire pourra occuper le bien 2 semaines par an :
 - 1 semaine en Haute saison (mai à octobre hors période comprise entre le 15 juillet et le 31 août)
 - 1 semaine aux autres périodes

Modalités d'occupation en haute saison : Le propriétaire devra faire sa réservation au plus tard le 30 octobre précédent la période.

- Echange : Le propriétaire pourra échanger les droits de séjour fixés ci-dessus avec la résidence Les Hauts de Sarlat, dans les conditions précisées chaque année au propriétaire par l'organisme chargé de la gestion des échanges.

L

L. H

Article 10 – Revente

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, ledit bail sera opposable à l'acquéreur ou au successeur du bailleur, au profit de qui seront automatiquement transférés les droits et obligations résultant du présent contrat.

Si le bailleur avait l'intention de vendre ou de céder le bien immobilier objet du présent bail, celui-ci s'engage à en notifier au preneur le prix et les conditions de la vente projetée, preneur qui dispose d'un délai de 30 jours pendant lequel il sera en droit d'opter prioritairement pour l'achat dudit bien, ladite notification valant offre de vente au profit de ce dernier.

Article 11 – Clause résolutoire

Comme condition essentielle déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne 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 lieux et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

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 grave du mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut pour le Bailleur, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de la 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.

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura le faculté de résilier de plein droit un mois après un commandement demeuré infructueux.

Article 12 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse ci-dessus figurant en tête des présentes.

Article 13 – Attribution de juridiction

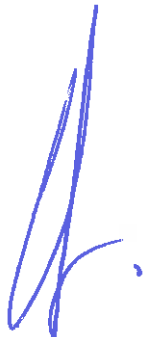
Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux du lieu du siège social du Preneur.

Fait à GREOUX LES BAINS.....

Le

En deux exemplaires originaux

Le Preneur



Le Bailleur

