

CELA

BAIL COMMERCIAL avec PRESTATIONS PARA-HÔTELIÈRES

« CONDITIONS GÉNÉRALES »

Régi par le Décret N°53-960 du 30 septembre 1953.

Les soussignés, ci-après nommés, ont établi les présentes conventions contenant convention à usage de location avec prestations para-hôtelières. Au cours des présentes certains termes auront une acceptation spéciale savoir:

- **LE PROPRIÉTAIRE BAILLEUR** dont le Nom figure dans les « CONDITIONS PARTICULIÈRES » (encadré « PROPRIÉTAIRE BAILLEUR ») désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Ci-après dénommé : **LE BAILLEUR** d'une part,

Et,

- « **PRENEUR** » _____

_____ désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge conjointement et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

Ci-après dénommée la **SOCIÉTÉ DE GESTION** ou **PRENEUR** d'autre part,

- **LE BIEN** désignera les biens et droits immobiliers, objet de la présente « CONVENTION DE LOCATION avec PRESTATIONS PARA-HÔTELIÈRES ».

IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre de bail commercial, conformément au *Décret N°53-960 du 30 septembre 1953* et aux dispositions des textes par lesquels il a été complété et modifié, notamment celles de la *Loi n°65-356 du 12 mai 1965*, à la SOCIÉTÉ DE GESTION qui accepte le BIEN qui existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Article 2 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention de location produira pleinement ses effets si les conditions suspensives suivantes se réalisent :

- signature par le BAILLEUR de l'acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement portant sur le lot donné à bail
- achèvement de la construction promise à bail
- paiement complet du prix désigné dans l'acte notarié
- résidence répondant aux normes de prestations para-hôtelières.

L'achèvement sera constaté au moyen de la réception contradictoire du lot donné à bail, mettant en présence le maître d'ouvrage ou son représentant, et le PRENEUR ou ses représentants.

Article 3 – DURÉE DU BAIL

3.1-Le présent bail prend effet le premier du mois qui suit la date de livraison, qui correspond à la date d'achèvement de l'immeuble, meublé et équipé (dans le cadre d'appartements vendus meublés) et dans la mesure où la résidence répond aux normes para-hôtelières.

3.2 -Le bail porte sur une période de 11 années entières et consécutives à compter du jour de sa prise d'effet. Le bail se renouvellera par tacite reconduction aux mêmes conditions que le bail initial, notamment en ce qui concerne la durée. Le loyer du bail renouvelé sera basé sur le montant du dernier loyer perçu dans le bail initial.

Par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR et le BAILLEUR déclarent renoncer expressément à la faculté de résilier le bail à l'expiration de chacune des périodes triennales.

Article 4 - DESIGNATION DU BIEN DONNE EN LOCATION PARA-HÔTELIÈRE

Dans un ensemble immobilier de luxe à usage d'habitation touristique et para-hôtelière édifié sur un terrain cadastré : _____

_____ les biens et droits immobiliers suivants :

LOGEMENT N° (voir « CONDITIONS PARTICULIÈRES » encadré « DESIGNATION DU BIEN »).

Article 5 – DESTINATION DES LIEUX

Le BIEN présentement loué devra servir à la SOCIÉTÉ DE GESTION exclusivement à l'exploitation de son activité de location avec prestations para-hôtelières, telle que définie dans le cadre des loyers assujettis à la TVA au taux réduit.

Dans l'ensemble, le BIEN loué forme une location indivisible, à titre commercial pour le tout.

Conformément aux dispositions des articles 35-1 à 35-6 du Décret du 30 septembre 1953, la SOCIÉTÉ DE GESTION, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires et de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans des lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail.

Article 6 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que la SOCIETE DE GESTION s'oblige à exécuter, savoir :

6.1-ETAT DES LIEUX : Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

6.2-ENTRETIEN ET REPARATION : Il les maintiendra en bon état, et, engagera tous travaux de mise en conformité aux normes des prestations para-hôtelières. Le tout sera maintenu constamment en parfait état de propreté.

6.3-AMELIORATIONS : Tous travaux, embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par la SOCIETE DE GESTION resteront en fin de bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité.

6.4-JOUISSANCES DES LIEUX : La SOCIETE DE GESTION devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance aux autres occupants, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène, de la salubrité.

Il ne pourra apposer sur la façade du local loué aucune affiche ni aucun écriteau quelconque autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

6.5-CHARGES ET IMPOTS DIVERS : La SOCIETE DE GESTION devra représenter le BAILLEUR devant tout organisme public ou privé ; déposer ou signer toutes les pièces, engagements et contrats ; solliciter la délivrance de tout certificat ou autre concernant le bien géré ; acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes et en justifier à toutes réquisitions du BAILLEUR et notamment en fin de bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

6.6-ASSURANCES : Il devra intervenir auprès des assurances en cas de sinistre ; il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail à une compagnie solvable, son mobilier personnel ; le matériel et les marchandises de son fonds de commerce ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du PROPRIETAIRE BAILLEUR.

6.7-RECOUVREMENT DES CHARGES : En cas de difficultés, et à défaut de paiement, il devra exercer toutes les poursuites judiciaires, faire tous les commandements, sommations, assignations et citations devant tous les tribunaux et les commissions administratives.

Plus généralement, faire tout ce que la SOCIETE DE GESTION estimera nécessaire dans le cadre de sa mission.

6.8-MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE PRENEUR : Dans le cas où la SOCIETE DE GESTION serait une société, en cas de modification de ses statuts, il devra signifier au BAILLEUR, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

6.9-SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE : Les obligations résultant du présent bail, pour la SOCIETE DE GESTION constitueront pour tous ses héritiers, ayants causes et ayants droits et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où des significations (LRAR, actes extra judiciaires, etc.) deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

En outre toutes cessions ou sous-locations devront avoir lieu moyennant un loyer au moins égal à celui-ci fixé aux « CONDITIONS PARTICULIERES », payable entre les mains du BAILLEUR. Ces cessions et sous locations devront être réalisées, à peine de nullité, par acte authentique en suite des présentes auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais.

6.10-REMISE DES CLES : Elle rendra les clés des locaux le jour où finira le bail ou le jour du démantèlement si celui-ci le précèdeait notwithstanding tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail

6.11- DEMOLITION : si par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause, l'immeuble venait à être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité du BAILLEUR.

6.12- MANDAT DE REPRESENTATION : La SOCIETE DE GESTION accepte par le présent bail de représenter le BAILLEUR es qualité de mandataire et dans leur intérêt commun, durant toute la durée du bail, conformément à l'article 7-1, 7-2 et l'ensemble dudit bail.

A ce titre, la SOCIETE DE GESTION représentera le BAILLEUR (liste non exhaustive) :

- auprès des assemblées générales de copropriétaires,
- devant tout organisme de droit public ou privé
- auprès du maître d'ouvrage pour la réception de l'immeuble et lors de la signature du procès verbal de remise des clefs.

Elle engagera tout acte qu'elle estimera nécessaire à l'exercice de sa mission.

Article 7 – ENGAGEMENTS DU BAILLEUR

7-1-MANDAT DE REPRESENTATION : Le BAILLEUR accepte expressément, en signant le présent bail, de donner mandat de représentation à la SOCIETE DE GESTION dans leur intérêt commun, pendant toute la durée du bail. En vertu de ce mandat le BAILLEUR ne pourra en aucun cas mettre en cause la responsabilité du PRENEUR.

Toute révocation du mandat devra se faire par consentement mutuel, dans le cas contraire la révocation unilatérale par le mandant dudit mandat se résoudra en dommages et intérêts pour le mandataire.

7-2-MOBILIER : Dans le cadre d'appartements vendus meublés, la clause ci-après prend tous ces effets. Dans le cas contraire (appartements vendus non meublés), elle est sans effet.

Le mobilier s'entend de l'ensemble des meubles meublants.

Il est la propriété du BAILLEUR, qui s'engage à le laisser dans les lieux et accepte de le changer dans sa totalité tous les sept ans.

Pour ce faire, dans le cadre du mandat qu'il a consenti à la SOCIETE DE GESTION, le BAILLEUR s'engage, au terme de chaque période septennale suivant la prise d'effet du bail, à rembourser à la SOCIETE DE GESTION en totalité et sans délai, les frais engagés par le PRENEUR pour maintenir le mobilier conforme aux besoins de la clientèle, au standing et aux normes exigées. Il est convenu que la facture du nouveau mobilier sera d'un montant conforme, toute chose égale par ailleurs, à celui correspondant aux exigences de normes et de standing des prestations fournies à la clientèle.

7-3 -CHARGES ET IMPOTS : Le BAILLEUR conserve à sa charge la totalité des impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires, et notamment l'intégralité de la taxe foncière, ainsi que la partie des charges de copropriété non assumée par le PRENEUR.

7-4 – CHARGES DE COPROPRIETE : Seules les grosses dépenses visant l'amélioration de l'ensemble et les travaux portant sur le clos et le couvert, engageant la copropriété seront à la charge du BAILLEUR.

7-5 - Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les biens loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie au présent bail et à céder son bail librement à toute société exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies à l'article 5.

7-6- Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce et plus particulièrement un commerce similaire à celui de la SOCIETE DE GESTION et il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui de la SOCIETE DE GESTION.

Article 8 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement.

Le loyer annuel HT est fixé à la somme désignée dans les « CONDITIONS PARTICULIERES » (voir encadré « CONDITIONS DE LOCATION ») que la SOCIETE DE GESTION s'oblige à payer suivant les modalités décrites dans les « CONDITIONS DE LOCATION », en son domicile ou tout autre endroit indiqué par lui.

Le paiement du loyer se fera dans le mois qui suit chaque trimestre civil (janvier, avril, juillet et octobre); le premier paiement intervenant à la fin d'un trimestre civil complet.

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 interdisant une location effective,
- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (incendie de l'immeuble par exemple...)

Le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant celui au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Article 9-CREDIT VACANCES

9-1 Conformément aux « CONDITIONS PARTICULIERES », le BAILLEUR bénéficiera d'un crédit vacances qui ne lui sera pas facturé mais qu'il devra déclarer selon la réglementation. Ce crédit vacances sera exclusivement réservé au BAILLEUR qui ne pourra le céder à un tiers qu'après accord obligatoire de la SOCIETE DE GESTION qui se réservera le droit de refuser toute personne non prévue lors de la demande d'accord.

Le crédit vacances est non reportable d'une année sur l'autre en cas de non utilisation.

9-2 Règlement des occupations du crédit vacances.

9-2-1 Réserve des périodes :

Les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le samedi à partir de 17h00 et se terminent le samedi suivant à 10h00 et selon les disponibilités et les périodes d'ouverture des résidences.

Le BAILLEUR devra chaque année notifier à la SOCIETE DE GESTION les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation :

- avant le 31 mars pour les séjours de la saison d'été
- avant le 30 septembre pour les séjours de la saison d'hiver

Les réservations seront soumises à des frais de dossier, des frais d'occupation et des frais de changement de résidence selon les tarifs en vigueur.

9-2-3 Modalités d'occupation du crédit vacances :

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par la SOCIETE DE GESTION, le BAILLEUR bénéficiera, comme les autres locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR.

Le BAILLEUR bénéficiera également, selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires. L'ensemble des 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 PENEUR.

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, internet, 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).

Article 10 – REVISION DU LOYER

La révision du loyer sera bloquée pendant les cinq premières années suivant la prise d'effet du bail. Au terme de la première période quinquennale, le loyer sera révisé en fonction des variations de l'Indice du coût de la construction, publié trimestriellement par l'INSEE (ICC), avec comme indice de base le dernier indice ICC connu à la livraison, et l'indice de référence celui du même trimestre de chacune des **années de révision. Les révisions de loyer seront égales à la** variation de l'indice sus-indiqué plafonnée, à la hausse mais non à la baisse, à 1% par an.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Article 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, et le BAILLEUR en son domicile ou siège sus-indiqué.

Article 12- CLAUSE COMPROMISSOIRE

Les parties déclarent expressément se soumettre à la présente clause compromissoire.

Elles ne pourront s'en délier que d'un commun accord.

A l'occasion d'un différend qui pourrait intervenir entre elles, les parties désigneront chacune un arbitre, lesquels désigneront eux-mêmes un troisième arbitre pour ainsi constituer une juridiction arbitrale à Perpignan, où demeure le siège social de la SOCIETE DE GESTION. En cas

d'empêchement à cette désignation par la ou les parties ou les arbitres, quel qu'en soit la cause, ce sera le président du tribunal de Commerce de Perpignan qui effectuera cette désignation. En cas de décès ou d'empêchement d'un arbitre, toute instance en cours sera suspendue en attendant la désignation d'un nouvel arbitre par le président du Tribunal de Commerce de Perpignan.

La juridiction arbitrale pourra prendre des mesures provisoires dès la remise du dossier au titre d'un référé arbitral.

Chacune des parties supportera la rémunération de son arbitre et la moitié de celle du troisième arbitre, qu'ils soient choisis par elles ou par le président du Tribunal de Commerce de Perpignan.

Les parties du fait de leur soumission à la présente clause, renoncent à toute action devant les tribunaux de droit commun relativement au présent contrat, ainsi qu'à former appel de la sentence arbitrale.

La sentence arbitrale, une fois rendue, pourra faire l'objet, si nécessaire, d'une exécution forcée.