

**BAIL COMMERCIAL MEUBLE assujetti à la TVA**  
**RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE**  
**Les PINS des MAURETTES**  
**ISTRES (13800)**

**ENTRE**

1° ) .....  
Adresse : .....  
CP : ..... Ville : .....

Ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

➔ 2° La société dénommée « **ELITHEA MEDITERRANÉE** »  
Société à responsabilité limitée au capital de 1 000,00 euros,  
Immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de GRASSE sous le n° 503 672 826,  
Ayant son siège social à 6 rue Soutrane, 06 560 VALBONNE,  
Représentée aux présentes par son Gérant Patrick LIMONGI BETTA ,  
Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

Préalablement au BAIL COMMERCIAL MEUBLE, objet des présentes, les parties exposent ce qui suit :

**EXPOSE**

Suivant acte reçu par Maître Denis THURET, notaire à NICE (Alpes Maritimes), 27 rue Rossini, le BAILLEUR a acquis, de la société dénommée « **SCI LES PINS DES MAURETTES** », Société Civile, au capital de 3.000,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (8<sup>ème</sup> ARR.), 3, rue du Faubourg Saint Honoré, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 493 049 449, au répertoire SIRET sous le numéro 493 049 449, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Les biens et droits immobilier en l'état futur d'achèvement ci-après visés, ainsi que les meubles meublants et objets mobiliers, sis à ISTRES (Bouches du Rhône), et dépendant de l'hôtel et de la résidence de tourisme classée dénommée « **HOTEL & RESIDENCE Les PINS des MAURETTES** »

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble, et à livrer lesdits lots au plus tard le 15 décembre 2009.

De son côté, le **PRENEUR** a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le **PRENEUR** doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, après leur vente, et préalablement garni par les propriétaires de tout mobilier nécessaire à leur occupation puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le **PRENEUR** versant ainsi un loyer au **BAILLEUR** quel que soit le taux d'occupation réel du (des) lot(s) et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du **BAILLEUR** telles que les prestations para-hôtelières ci-après décrites.

**CECI EXPOSE**, il est passé au bail commercial, objet des présentes.

### **BAIL COMMERCIAL**

Par les présentes, le **BAILLEUR** donne à bail commercial conformément aux dispositions du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, au **PRENEUR** qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies:

#### **ARTICLE 1 - DESIGNATION**

Dans un ensemble immobilier dénommé « HOTEL & RESIDENCE Les PINS des MAURETTES », situé à **ISTRES** (13800), lieudit « MAURETTE NORD »,

En cours d'édification sur une parcelle de terrain cadastrée section AL numéro 41 soit une contenance totale de 75a 98ca.

**1° Les BIENS VENDUS consistent en :**

**Lots n° :** .....

Et avec ce ou ces lots, les parties communes tant générales que particulières, et notamment, au titre de ces dernières, les locaux d'accueil.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexes à l'acte de vente visé en l'exposé et du règlement de copropriété, pièces dont le **PRENEUR** reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**.

**2° Et le mobilier garnissant ledit local**, propriété du **BAILLEUR**, et permettant au **PRENEUR** l'exploitation de la Résidence selon ce qui est ci-après stipulé, notamment sous le paragraphe « **DESTINATION** », et tel que ce mobilier est décrit dans un état, visé et approuvé par les parties et qui demeure ci-annexé après mention.

#### **ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **ONZE années et ONZE mois**, à compter de la livraison des locaux sus-désignés.

Il ne pourra être résilié par aucune des parties avant l'expiration de son terme.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins 6 MOIS avant l'échéance du bail.

#### **ARTICLE 3 - CLAUSE PARTICULIERE CONCERNANT LA PRISE D'EFFET**

Il est d'abord rappelé que le **BAILLEUR** a acquis les lieux présentement loués, en leur état futur d'achèvement, le vendeur ayant pris l'engagement de les achever au plus tard le 15 décembre 2009.

(au sens de l'art. R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le **BAILLEUR** remettra les clés des lieux loués au **PRENEUR**, qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés, selon les prescriptions de l'acte de vente ci-dessus et sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date d'achèvement de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail serait fixée au jour de la signature de l'acte authentique et après établissement du procès-verbal de réception et de remise des clés.

#### **ARTICLE 4 – DESTINATION**

La destination exclusive est l'exercice par le **PRENEUR**, dans les locaux constituant la résidence, dont celui, objet des présentes, d'une activité d'exploitation d'hôtel et de Résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des appartements ou suites situés dans ladite résidence telle que visée à l'article 261 D 4 a du code Général des Impôts, et offrant toutes les prestations obligatoires en Résidence de Tourisme Classée.

Le **PRENEUR** est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe « SOUS-LOCATION » ci-après.

En outre, en cas de déclassement de la résidence de tourisme, le **PRENEUR** s'oblige expressément à offrir aux futurs résidents les services et prestations para-hôtelières suivantes :

- 1° La réception de la clientèle,  
2° Les moyens nécessaires à la fourniture, à l'ensemble des locataires :  
- De petits-déjeuners,  
- D'un service régulier de nettoyage des locaux,  
- De linge de maison.  
Et en outre, toutes les prestations exigées par l'article 261 D.4°. b du Code Général des Impôts, et les instructions du 11 avril 1991 et du 30 avril 2003.

Certaines de ces prestations pourront être offertes "à la carte" tels que les petits-déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 Avril 1991 , N° 3-A-9-91A, du 30.4.2003 N°3-A-2-03, de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, sans remettre en cause la destination d'appartement ou de la suite, le tout étant déterminant du consentement du **BAILLEUR**.

#### **ARTICLE 5 - 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.

##### **a) En ce qui concerne le mobilier**

Le **PRENEUR** aura l'obligation d'entretenir, de réparer et si besoin est, de renouveler le mobilier garnissant le (s) logement (s), à ses frais, de manière à ce qu'il (s) soit (ent) habitable (s) dans des conditions normales et notamment compatibles avec le standing de l'hôtel et de la Résidence.

Le **BAILLEUR** restera propriétaire, sans indemnité, du mobilier éventuellement renouvelé, sans qu'il puisse demander au départ du **PRENEUR**, la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits biens.

##### **b) En ce qui concerne les biens immobiliers**

###### **1/ Etat des lieux**

Le **PRENEUR** prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et tels que définis par les divers documents visés ci-devant.

Par dérogation à l'article 1721 du Code Civil, le **BAILLEUR** ne garantit pas le **PRENEUR** contre les vices et défauts ou malfaçons de la chose, mais subroge le **PRENEUR** dans ses droits et actions contre le vendeur.

###### **2/Entretien et réparations**

Le **PRENEUR** supportera les réparations locatives visées au décret 87-712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, et en outre les charges récupérables résultant du décret 87-713 du 26 août 1987.

Le **PRENEUR** devra prévenir par écrit le **BAILLEUR** de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions.

Le **BAILLEUR** ne prendra en charge les gros travaux, qu'après le terme du contrat d'assurance Dommages-Ouvrages.

### 3/ Améliorations

Le **PRENEUR** ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du **BAILLEUR** aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant, ou à venir, en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le **PRENEUR**, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au **BAILLEUR** de leur caractère obligatoire ; le **PRENEUR** en supportera la charge.

Ces travaux seront également exécutés sous la surveillance de l'architecte du **BAILLEUR** dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR**.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **PRENEUR**, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du **PRENEUR**, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du **BAILLEUR** de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le **PRENEUR**, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du **BAILLEUR** en fin de bail ou au départ du **PRENEUR**.

En toute hypothèse, le **PRENEUR** ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux biens loués, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, dans la mesure où ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fond à laquelle ils sont attachés : cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du **BAILLEUR** de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

### 4/ Enseigne

Le **PRENEUR** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du **PRENEUR** et entretenue en parfait état, à ses frais.

### 5/ Contribution, taxes et charges diverses

Indépendamment des charges de réparations et d'entretien ci-dessus, le **PRENEUR** supportera l'ensemble des charges et prestations (éventuellement au prorata des millièmes) nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment : eau, électricité, primes d'assurance contractées pour sa responsabilité.

Bien entendu, le **PRENEUR** acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale pouvant être à la charge des locataires et l'ensemble des charges liées aux services de para-hôtellerie et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le **BAILLEUR** conservera la charge de ses impôts, résultant notamment de son statut de loueur en meublé, ainsi que la taxe foncière sous réserve de la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagère (qui sera à la charge du **PRENEUR**).

### 6/ Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le **PRENEUR** s'oblige à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger conformément aux articles 176 à 178 de l'annexe II du Code Général des Impôts.

#### **ARTICLE 7 – CESSION**

Le **PRENEUR** ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce. Dans ce cas, le **BAILLEUR** devra en être avisé préalablement et par lettre recommandée avec accusé de réception, et le **PRENEUR** restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail pour l'exécution de toutes les charges et conditions.

Pour tout autre cas de cession, il nécessite l'accord et l'agrément préalablement du **BAILLEUR**.

#### **ARTICLE 8 - SOUS-LOCATION**

Comme il a été précisé ci-dessus, le **PRENEUR** est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-dessus, c'est à dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage de l'hôtel et de la Résidence de Tourisme.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le **BAILLEUR**, le **PRENEUR** restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.
- Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le **PRENEUR**, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité....), ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au **BAILLEUR**.

En outre, le **PRENEUR** est autorisé à procéder à toutes sous-location de la résidence, à un gestionnaire exerçant la même activité, et qui devra respecter strictement toutes les clauses du présent bail, et les textes relatifs aux Résidences avec Services.

Le **PRENEUR** sera dispensé du respect des formalités prévues à l'article 21 du Décret du 30 septembre 1953.

#### **ARTICLE 9 – ASSURANCE**

Le **PRENEUR** sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux loués.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du **BAILLEUR**.

LE **PRENEUR** se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Il ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le **BAILLEUR** de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages et intérêts au **BAILLEUR** de ce chef.

Le **BAILLEUR** autorise irrévocablement le **PRENEUR** et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur-constructeur, de toute garantie 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 "dommages-ouvrage".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **PRENEUR** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

#### **ARTICLE 10 - VISITE DES LIEUX**

LE **PRENEUR** devra laisser le **BAILLEUR**, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne autorisée par lui à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le **BAILLEUR** le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

## **ARTICLE 11 - LOYER – PAIEMENT - REVISION DU LOYER**

### **1/ Loyer**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en numéraire exclusivement, de .....Euros Hors TVA.

### **2/ Paiement du loyer**

Le loyer est payable au domicile du **BAILLEUR**, de la manière suivante :

Le loyer prendra effet au plus tôt au 15 décembre 2009, voire à la date de signature des actes pour les actes postérieurs à cette date.

Le **PRENEUR** s'engage à payer le loyer fixé de la manière sus-indiquée, au **BAILLEUR**, **TRIMESTRIELLEMENT, à terme échu.**

Le loyer sera payable uniquement par virement bancaire en France en quatre termes égaux par trimestre à terme échu, les 15 juillet, 15 octobre, 15 janvier, 15 avril de chaque année.

Il est ici précisé que le premier paiement des loyers interviendra le 15 avril 2010 pour les actes passés avant le 15 décembre 2009, ou le 15 du mois qui suivra le trimestre durant lequel la livraison des locaux aura eu lieu pour les actes postérieurs au 15 décembre 2009, et ainsi de suite de trimestre en trimestre.

Et que ledit 1er loyer sera calculé prorata temporis pour les actes postérieurs au 15 décembre 2009, savoir : du jour de l'établissement du procès verbal de réception des locaux, jusqu'à la fin du trimestre considéré.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du **PRENEUR** (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation des personnes et des biens).

### **3/ Révision du loyer**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail sur la base de 75% de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice du coût de la construction (I.C.C.), tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de la révision.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

LE **BAILLEUR** et le **PRENEUR** entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

LE **BAILLEUR**, conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base (actuellement à 76.300 Euros).

## **ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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 ou de non respect des obligations figurant sous le paragraphe « **DESTINATION** », le **BAILLEUR** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

## **ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune d'ISTRES.

## **ARTICLE 14 - 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.

**ARTICLE 15 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL ET AUTRES**

Le **BAILLEUR** déclare :

1 - Que ses date et lieu de naissance, sa situation matrimoniale, sa nationalité et sa résidence sont bien telles qu'ils figurent en tête des présentes.

2 - Qu'il a la pleine capacité d'aliéner et notamment :

- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures de protection prévues par la loi n° 68-5 du 3 janvier 1968 portant réforme du régime des incapables majeurs

- qu'il n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi sur le règlement judiciaire ou la liquidation des biens, faillite personnelle, les banqueroutes et le redressement ou la liquidation judiciaire et qu'il n'est pas en état de cessation des paiements

- et qu'il n'existe aucun obstacle ni restriction à la libre et entière disposition dudit immeuble, notamment par suite d'expropriation, d'existence de droit de préemption, de cause de rescision, résolution, annulation ou toutes autres raisons.

FAIT en TROIS EXEMPLAIRES

A

LE

LE BAILLEUR	LE PRENEUR