BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

Entre les soussignés :

Ci-après « le Bailleur »

Et

La société dénommée Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches du Rhône) Parc de la Duranne 655 Avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son président Monsieur François Mariette.

Ci-après « le Preneur »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Preneur a pris contact avec Kaufman et Broad qui développe une opération de promotion-construction, dans un ensemble immobilier en état futur d'achèvement à destination de résidence de tourisme situé sur la Commune de Montpellier.

L'exploitation d'une résidence de tourisme dans l'immeuble dont dépendent les lieux ci-après désignés suppose que le Preneur prenne à bail commercial chacun des lots composant la résidence, qu'il ait la jouissance des parties, équipements et services communs, pour consentir des sous-locations meublées et assurer des prestations de services, pour une période déterminée, pour des résidents saisonniers.

Le Bailleur ayant décidé de procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers, objets du présent bail, en vue de les louer meublés sous forme d'hébergement touristique classé à caractère saisonnier, et de bénéficier du régime de récupération de la T.V.A, les parties ont convenu du bail commercial, objet des présentes,

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet – Désignation.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, le(s) lot(s) et de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 3 étoiles dénommé , soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et situé à Montpellier (Hérault) et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Les locaux meublés et équipés ci-dessous désignés sont soumis au régime de la copropriété. Le règlement de copropriété a été établi par l'Office Notariale de Maître Thuret, conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :
Type :
Etage :
Surface :
Parking :

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives et les plans afférents aux locaux et à la résidence, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Article 2 – Durée-Prise d'effet

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter du jour de la livraison de la résidence (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 31 octobre suivant sa neuvième année.

La livraison interviendra lorsque la résidence meublée sera achevée, l'achèvement s'entendant de la totalité des travaux de construction de la résidence mais également de l'achèvement de l'ensemble des travaux nécessaires à l'ouverture aux Résidents, tant pour les parties privatives que pour les parties communes et les parties de services.

Il est rappelé que les défauts visuels et esthétiques feront l'objet de réserves qui seront levées après l'achèvement.

La prise d'effet du présent bail sera matérialisée par la remise des clés au PRENEUR, par le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet.

De convention expresse entre les parties et conformément à l'article L.145-7-1 du Code de commerce, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

En conséquence, le présent bail aura une durée minimum de neuf (9) ans.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Le Preneur s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le nettoyage régulier des locaux ;
- la distribution de petits-déjeuners ;
- la fourniture de linge de maison ;
- l'accueil-réception de la clientèle.

Dans les conditions prévues par l'article 261-d-4 du CGI et par les instructions du 11 avril 1991 (BOI 3A-9-91), du 9 juillet 1991 (BOI 3A-13-91), du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03), et du 9 mars 2009 numéro 3 A-2-09 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable de l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique.

Article 4 - Soumission volontaire au statut des baux commerciaux

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, de se soumettre conventionnellement en tant que de besoin, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce.

Article 5 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1) *État des lieux loués* : à prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf et qu'un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance.

A défaut d'établissement de cet état des lieux du fait du Preneur ou du Bailleur, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, le coût dudit état des lieux demeurant à la charge de la partie défaillante.

Le Preneur admet que, s'agissant de locaux neufs, certaines réserves en relation avec lesdits locaux ou leur environnement, puissent ne pas avoir encore été levées au jour de l'entrée en jouissance ; le Preneur accepte de supporter les inconvénients éventuels ainsi que l'intervention des entreprises affectées aux finitions et aux levées de réserves et ce sans garantie ni recours contre le Bailleur.

2) *Conditions générales de jouissance*: A jouir des biens loués en bon père de famille, suivant leur usage ; il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur

3) *Assurances* : A s'assurer, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance, notoirement solvables, contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Preneur et envers ses assureurs. Réciproquement, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

4) *Entretien – Réparation locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens des décrets n°87-712 et 87-713 du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

Le Preneur assurera l'obligation de renouveler les meubles et équipements mobiliers dont le remplacement serait devenu nécessaire, étant précisé que le Bailleur demeurera propriétaire des meubles et équipements ainsi renouvelés.

Le Preneur sera tenu, en fin de bail, de restituer le mobilier et tous éléments d'équipements loués en bon état d'entretien et de fonctionnement. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

Les améliorations faites par le Preneur aux éléments d'équipements et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au Bailleur, sans indemnité.

5) *Etat des biens loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués, le mobilier et les éléments d'équipement en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties à l'expiration du présent contrat.

6) *Autres travaux* : A souffrir sans indemnités toutes les réparations et tous les travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, alors

même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'ils soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où les réparations, dont la cause ne constituerait pas un cas de force majeure au sens de l'article 1148 du Code Civil, seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis et sur justificatif.

7°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

8°) *Fiscalité* : A acquitter tous les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (contribution économique territoriale ou toute imposition ou taxe qui s'y substituerait, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc ...), de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

9°) *Exploitation d'une résidence de tourisme classée* :

Le Preneur souscrit les engagements suivants :

- Maintenir le classement préfectoral de la Résidence tout au long de la durée pour tout ce qui relève de sa responsabilité, à savoir en particulier :
  - l'accueil et à la réception
  - les langues parlées par le personnel sur site
  - le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons
  - le nettoyage des unités d'habitation
  - la fourniture du linge de toilette et de maison
  - l'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station
  - Le service de message
- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 et 178 de l'annexe II du Code général des impôts ; il s'engage, en conséquence, à dépenser pendant les 24 premiers mois d'exploitation une somme au moins égale à un et demi pour cent (1,5%) des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que vingt pour cent (20%) au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra, par ailleurs, justifier, dans le délai de trois (3) mois qui suit l'expiration de la période de vingt-quatre (24) mois précitée, auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus ;
- Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de vingt-quatre (24) mois susvisée ;

- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part, étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme, le Preneur sera également tenu, une fois par an, de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

De son côté, le Bailleur :

10) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de **cent cinquante euros hors taxe (150 EUR HT)**, avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués, formulera, le cas échéant, toutes observations et réserves, et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi, se chargera du suivi de la levée des réserves, et rendra compte au Bailleur de sa mission.

11) *Travaux – Réparation* : à prendre à sa charge toute dépense non explicitement mise à la charge du Preneur aux termes des dispositions du présent bail et notamment les réparations non locatives et les charges non récupérables.

12) *Cessions de droit au bail – Sous-location* : Le Preneur ne peut céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou, dans les autres cas, avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A compter de la deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire du premier cédant (Odalys) cessera, le second cessionnaire devant être garanti par son cédant et ainsi de suite.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe et à la condition que cette sous-location ne remette pas en cause le classement de la Résidence et la continuité de son exploitation dans les conditions requises par la loi. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

13) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter sur les points suivants dans l'intérêt commun du Preneur et du Bailleur : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion,

adoption du budget de fonctionnement. Il s'interdit, en toute hypothèse, de voter à l'encontre des intérêts du Bailleur.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur pourra s'abstenir du paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 7° qui précède dès lors qu'il n'en aura pas, par ailleurs, décidé ou contrôlé la réalisation ou l'engagement lors des assemblées générales de copropriété.

14°) *Garanties de construction :*

En cas de dommages affectant les locaux loués ou les parties communes de l'ensemble immobilier, autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, y compris par voie judiciaire en cas d'échec des démarches amiables,

- Des garanties, notamment garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété), dues par le vendeur, les constructeurs, sous-traitants, fabricants, prestataires, ayant participé à la construction de l'ensemble immobilier, et tous assureurs ;
- Des garanties dues au titre du contrat dommages ouvrage ou multirisques immeuble, et à ce titre, effectuer toutes déclarations de sinistre, suivre les expertises, produire tous devis de réparation nécessaires, et plus généralement, faire le nécessaire ;
- Toutes les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, d'ordre et pour compte du Bailleur, qui devra intégralement et exclusivement les affecter à l'exécution des travaux requis et en justifier au Bailleur ;
- Sauf le cas de mesures conservatoires d'urgence que le Preneur pourra prendre sans information préalable du Bailleur, le Preneur devra informer le Bailleur de tous sinistres et lui rendre compte de son mandat lors des assemblées générales de copropriété.

Le Preneur s'engage à effectuer son mandat avec diligences, de telle sorte que les intérêts du Bailleur soient préservés et que les locaux loués et l'immeuble soient maintenus dans un bon état de conservation.

Article 6 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de _____, TVA en sus, dus à compter de l'ouverture au public sous réserve de l'application de la franchise prévue ci-après, payable trimestriellement à terme échu les 15 janvier, 15

avril, 15 juillet et 15 octobre de chaque année sur le compte du Bailleur dont les coordonnées lui seront communiquées.

Par exception, une franchise de deux (2) mois de loyers et charges sera accordée par le Bailleur au Preneur à compter de l'ouverture au public de la Résidence.

Ce loyer sera révisé de plein droit et sans formalité à l'issue de chaque période triennale, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE dans la limite conventionnelle de 1,5% par an.

L'indice pris pour base sera le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts. Il s'engage à ce titre à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur s'engage à quittancer la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur comme il est dit à l'article 12 ci-après.

Article 7 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (30%) des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement grave et dont la durée viendrait à excéder huit (8) jours consécutifs dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait la charge ou le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

Article 8 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques et diagnostic de performance énergétique

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par le décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Le diagnostic de performance énergétique sera fourni par la société Kaufman et Broad au Preneur dans le mois de la prise d'effet du présent bail.

Article 9 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

Les Parties déclarent être informés des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Article 8-1 :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Article 10 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail par le Preneur et un mois après un commandement de payer ou une sommation

d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, et sans formalité, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux loués, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution sera égale au dernier loyer dû, majoré de 50%. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Tous frais de procédure, de poursuites et de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levée d'état et de notification, seront à la charge exclusive du preneur.

Article 11 – Mandat exprès de facturation

Le Bailleur donne, par acte séparé, mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieu et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Article 12 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-7-1 du Code de Commerce

« Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. »

Dispositions de l'article L321-3 du Code du Tourisme

« Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul. »

Dispositions de l'article L 321-4 du Code du Tourisme

« Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »

Ces critères ont été précisés dans un arrêté du ministère du tourisme du 23 décembre 2009, paru au journal officiel du 27 décembre 2009.

Dispositions de l'article L145-7 du Code de Commerce

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité:

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise

par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

En conséquence, **l'ACQUEREUR bailleur** reconnaît être avisé que, dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il pourra être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité sera calculée en conformité avec l'article L145-14 du code de commerce, rappelé ci-dessus.

Article 13 – Frais – Election de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Election de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domicile et siège social respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu des biens loués.

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires originaux.

Le Bailleur

Le Preneur