

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX NUS A USAGE DE RESIDENCE DE TOURISME
Conclu dans les conditions prévues à l'article L145-5 du Code de Commerce

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

PARTIES

_____ propriétaire(s) dans la résidence de vacances
« Les Gentianes », 38650 GRESSE EN VERCORS, lieu-dit « Côte de Belette »

●

Ci-après dénommer « le Bailleur »

Et

La Société VACANCEOLE, société par actions simplifiée au capital social de 269 000 €, dont le siège social est situé 54, voie Albert Einstein – Bâtiment Eris - Parc d'Activités Alpespace 73800 FRANCIN, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 519 796 429, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, Président, domicilié es qualités audit siège.

Ci-après dénommée « le Preneur »

REFERENCES DES LOTS LOUES

Dans la Résidence « Les Gentianes », 38650 GRESSE EN VERCORS, lieu-dit « Côte de Belette » :

Appartement n°: 512

Lot n°: 68

Surface : 63,5 m²

Nombre de couchages :

Fait à :

Le :

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur qui accepte les lots désignés dans l'exposé qui précède et les parties communes y attachées, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés aux présentes (annexe...) et du Règlement de Copropriété, lequel a été remis au preneur qui en a pris connaissance et s'oblige à en respecter les clauses pour ce qui le concerne.

1. DESIGNATION

Le terme « lots loués » désigne les locaux nus à usage de résidence de tourisme tel que désigné dans la partie 1 « REFERENCE DES LIEUX LOUES ».

Ils font partie d'un immeuble en copropriété dans lequel est exploitée une résidence de tourisme.

Le dernier classement connu étant deux étoiles en date du 25/09/2017 et valable jusqu'au 25/09/2022.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

2. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

2.1. Renseignements hypothécaires

Pour le présent bail, aucun état n'a été relevé, d'après le titre de propriété, le bailleur déclare:

- qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué,
- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

En outre le BAILLEUR déclare:

- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation,
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

2.2. Servitudes

Le bailleur déclare que les lots loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

2.3. Renseignements d'urbanisme

Les parties se sont entendues pour que la note de renseignements d'urbanisme ne soit délivrée qu'ultérieurement

En outre, le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions des articles L631-7 à L 631-9 et L 651-2 du Code de la construction et de l'Habitation, ainsi que des articles L 520-1 à L 520-13 du code de l'urbanisme.

Il reconnaît en outre s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme.

3. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- ✚ un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- ✚ un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés

État prévisionnel des travaux *Annexe*

État récapitulatif des travaux réalisés *Annexe*

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

4. DUREE DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet à la date de la réalisation des conditions suspensives comme il est dit ci-après. Elles entendent donc écarter le délai de réflexion de l'article 1122 du Code civil.

Le présent bail commercial est accepté et consenti sous les conditions suspensives ci-après énoncées pour une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 10 mars 2019 pour se terminer le 9 mars 2028 sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa date de prise d'effet.

A l'issue de cette période, le bail sera tacitement reconduit par périodes de 9 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire 9 (neuf) mois au moins avant l'expiration du bail.

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.

Les parties conviennent qu'en cas de non-renouvellement du contrat, l'indemnité d'éviction que prévoit l'article L.145-14 du Code de commerce sera fixée à un montant équivalant à 6 mois de loyer, le preneur s'engageant d'ores et déjà à réitérer sa volonté en ce sens après la date à laquelle la décision de non-renouvellement se sera exprimée.

5. DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence, consistant en la sous location du lot pour des périodes de temps déterminées.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus. Les lots loués ne pourront donner lieu à domiciliation, quelle qu'elle soit.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur et du règlement de copropriété dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA.

Cette activité répond aux dispositions de l'arrêté du Tourisme du 4 juin 2010 et à celles des articles 261-D 4° b et c du Code Général des Impôts.

En conséquence, afin d'entrer dans le champ d'application de la TVA prévu à l'article D b et c du Code Général des Impôts, le PRENEUR s'engage à proposer de manière habituelle à sa clientèle, en plus de l'hébergement, trois des quatre prestations prévues à l'article 261 D 4 b du Code Général des Impôts :

- le petit-déjeuner,
- le nettoyage quotidien des locaux,
- la fourniture du linge,
- la réception de la clientèle.

Plus généralement, le PRENEUR s'engage à procéder à l'ensemble des diligences nécessaires au maintien du classement actuel de la résidence en résidence de tourisme deux étoiles conformément aux dispositions légales applicables.

Dans l'hypothèse où le classement de la résidence en Résidence de Tourisme deux étoiles serait remis en cause, les parties s'obligent à se concerter afin de déterminer les causes du déclassement et le plan d'action à mettre en œuvre pour y remédier : travaux incombant au preneur, à la copropriété ou autres.

En cas de différend persistant, les parties auront recours à une conciliation.

6. 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 ci-après fixé :

6.1. Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

6.2. Diagnostics techniques et états des risques

Le preneur dispense le bailleur de fournir aux présentes, à nouveau, les informations relatives aux diagnostics techniques et à l'état des risques et déclare en faire son affaire personnelle.

Le diagnostic de performance énergétique établis à l'origine seront transmis au preneur.

7. TRAVAUX

7.1. Travaux en cours de bail effectué par le preneur :

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

Il est rappelé en tant que de besoin au Preneur, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de la copropriété que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité,

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit

7.2. Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat des copropriétaires

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Toutefois si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

8. RÉPARATIONS

8.1. Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, ou les parties communes de l'immeuble ou ses équipements collectifs.

8.2. Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état. Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure).

8.3. Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article ci-dessus. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

8.4. Obligations aux réparations

Le Preneur, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

9. OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

9.1. Modalités de jouissance des locaux par le preneur

- Le Preneur en sa qualité d'exploitant unique a la responsabilité du bon fonctionnement de la résidence.
- Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.
- Le preneur devra respecter le règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire lui a été remis. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée qui lui seront opposables, le bailleur s'obligeant à lui en communiquer le procès-verbal.
- En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de la résidence, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.
- Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.
- Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité

dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

- Le preneur s'engage à respecter, pendant toute la durée de la location, les obligations incombant aux exploitants de Résidences de Tourisme, le bailleur ne pouvant être en aucun cas tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de l'exploitation de la résidence dont la seule responsabilité incombe au preneur en sa qualité d'exploitant unique de la Résidence de tourisme LES GENTIANES.

- Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

Le PRENEUR veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

A l'issue de ce bail commercial et seulement en l'absence de signature d'un nouveau bail, sur demande écrite du propriétaire, le preneur fera son affaire de la dépose de ces enseignes et de la remise en état des supports rendus nécessaires par cette dépose à l'identique de ce qu'ils étaient avant installation, y compris d'un point de vue esthétique.

- Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

9.2. Visite des lieux

9.2.1. En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile pendant les périodes d'ouverture de la résidence, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins soixante-douze heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

9.2.2. En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

9.3. Sous-location - Cession

9.3.1. Sous-location

Le PRENEUR pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité, le BAILLEUR renonçant à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 alinéa 2 du Code de Commerce.

9.3.2. Cession à l'acquéreur du fonds

Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son fonds. Dans ce cas l'acte de cession devra être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Le cédant étant dispensé de convoquer le Bailleur à l'acte de cession.

9.3.3. Cession isolée du bail

En cas de cession isolée du présent bail, le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession. Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaire(s).

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à la date de la cession qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

9.4. Contributions et charges diverses

9.4.1. Identification et répartition des charges

- Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer les charges dont le tableau est annexé au présent bail, comprenant notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, toute nouvelle contribution, taxe municipale, droit au bail et taxes additionnelles, ou tout autre taxe sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des Preneurs, dans le respect des dispositions de l'article R145-35 du code de commerce.
- Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur, en sus du loyer, outre les charges afférentes aux parties privatives du lot loué, l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais et honoraires du syndic. Ces charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont définies dans le tableau ci annexé.
- Ces charges sont réparties entre les divers lots proportionnellement aux tantièmes de copropriété afférente à chaque lot.
- Il est précisé que ne seront pas supportées par le Preneur les charges correspondant à des travaux ou réparations, auxquels il n'a pas à participer en vertu des clauses du présent bail. Par ailleurs, le bailleur ne pourra récupérer à l'encontre du Preneur aucune des charges qui lui sont personnellement imputables en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ;
- Au vu des relevés de charges adressés par le syndic ci-après annexés, le montant des charges récupérables sur le Preneur, pour l'exercice annuel précédant la conclusion du présent bail, est annexé aux présentes avec le détail des différents postes concernés :
- Pour l'année à courir à compter de la date de conclusion du présent bail, le montant des charges communes récupérables sur le Preneur, à partir duquel se détermineront les provisions exigibles fait l'objet de l'évaluation figurant en annexe.
- En conséquence, la contribution des locaux loués est chiffrée et se répartit selon l'état figurant en annexe.

9.4.2 Règlement des charges

Toutes les charges inhérentes à l'exploitation de la résidence "les Gentianes", à l'exception des impôts fonciers sont directement réglées par Vacancéole par l'introduction d'une délégation de paiement des charges substituant Vacancéole aux propriétaires.

De même le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : la Contribution Economique Territoriale et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, redevance audiovisuelles, SACEM, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail.

En cas de retard de paiement des charges, impôts et taxes sus-citées par le preneur, le bailleur ne pourra être appelé à en faire l'avance, ni à se substituer aux obligations du preneur.

Ainsi le BAILLEUR conservera uniquement à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, hormis la taxe de séjour.

9.5. Assurances

Le preneur s'engage à maintenir assurés les biens immobiliers, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le bris de glace, le vol, les dégâts des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, le logement et le mobilier, électroménagers et équipements garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, les risques propres à son exploitation et notamment la perte de chiffre d'affaires et la perte d'exploitation, et le recours de tiers par une compagnie d'assurance solvable.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs

Le Preneur devra déclarer dans un délai 3 jours ouvrés à son propre assureur, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à assurer les lieux via une assurance Propriétaire Non Occupant et à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les lieux.

Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

10. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'une partie garantie comprenant une part fixe et une part variable.

La partie fixe annuelle garantie du loyer correspond au dernier loyer fixe garanti (année 9) du précédent bail commercial signé avec Vacancéole.

La partie variable du loyer est égale à la différence entre le prorata applicable au présent lot de 30% du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice considéré et le montant du loyer fixe garanti versé pour ce même exercice.

Complément de loyer :

Si le résultat d'exploitation le permet, un complément de loyer égal à 40% du Résultat Brut d'Exploitation sera dû au Bailleur.

Le Résultat Brut d'Exploitation étant défini comme la différence entre les « Produits » et les « Charges » d'Exploitation.

La partie variable du loyer sera payable au bailleur au 10 du mois suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

A la reddition des comptes du preneur, une éventuelle régularisation pourra intervenir.

En tout état de cause, la partie variable ne saurait être supérieure à la partie fixe.

Le montant du loyer s'entend Hors taxe. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence. S'agissant des bailleurs non établis en France, l'article 283 du Code général des impôts institue une inversion de redevable de la TVA au titre du présent bail.

Dans la mesure où le preneur dispose d'un numéro de TVA intracommunautaire français, il lui appartiendra, pour les locations facturées par ces bailleurs, de procéder à une autoliquidation de la TVA correspondante.

Le loyer est payable partie en numéraire et/ou partie par compensation avec des périodes de séjour.

Les termes suivants sont définis comme suit :

« **La Résidence** » : "Les Gentianes", sise Lieu-dit « Côte de Belette » - 38650 GRESSE EN VERCORS.

« **Année** » ou « **Exercice social** » : correspond à l'exercice social de la Société VACANCEOLE du 1er octobre au 30 septembre de l'année considérée.

« **Chiffre d'affaires hébergement net hors taxe** » : c'est le chiffre d'affaires Net HT hébergement (hors prestations de restaurations et autres) facturé net (hors commissions) pour un exercice social du gestionnaire. C'est l'ensemble des prestations facturées aux Preneur s (TO, Preneur s ou autres). Le périmètre concerne toute opération commerciale ou financière concernant exclusivement le produit « hébergement » de la résidence.

« **Frais de Siège** » : frais imputés par la société VACANCEOLE pour assurer le fonctionnement (comptabilité, ressources humaines, contrôle de gestion, management général et commercialisation du site). Ces Frais sont forfaitisés à 12 % du Chiffre d'affaires brut global HT par an et répartis comme suit :

Honoraire de gestion : Cet ensemble de dépenses (7% du CA brut) est lié aux frais de gestion en centrale par la structure VACANCEOLE.

Honoraire de Commercialisation : Cet ensemble de dépenses (5% du CA brut) est lié aux frais de commercialisation en centrale par la structure pour la résidence et inclut les dépenses de publicité et promotion engagées directement pour l'exploitation de la Résidence en dehors de la cotisation à l'office de tourisme de la station.

« **Coûts directs de Gestion sur site** » : Achats, fournitures consommables, services extérieurs dont les commissions Tour-Opérateurs, impôts et taxes, charges du personnel, autres charges dont les amortissements.

« **Personnel** » : Ensemble de dépenses de salaires et des charges versées aux salariés dont les contrats sont directement liés et imputés à la résidence. Toutes primes, participations, ou incentives distribuées par la maison mère ou siège social ou entité extérieure à l'activité de la résidence dont pourraient bénéficier le personnel VACANCEOLE travaillant sur le site de la résidence, ne pourront être réaffectées au compte d'exploitation de la résidence.

10.1. Loyer

Le loyer est composé d'une partie fixe garantie et d'une partie variable.

10.1.1. Partie fixe du loyer

10.1.1.1. Montant

Le preneur s'engage à verser au bailleur un loyer annuel en numéraires :

- D'un montant HT de **1 194,70 €**, au titre des locaux d'habitation + TVA selon le taux en vigueur (10 % à ce jour),

10.1.1.2. Modalité de paiement

Les versements se feront en 4 échéances trimestrielles, soit le 31 mars, le 30 juin, le 30 septembre et le 31 décembre de chaque année, dans un délai maximum de 15 jours après échéance.

10.1.2. Partie variable du loyer

10.1.2.1. Montant

La partie variable du loyer est égale à la différence entre le prorata applicable au présent lot de 30% du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice considéré et le montant du loyer fixe garanti versé pour ce même exercice (la part fixe du loyer restant inchangée).

Complément de loyer :

Si le résultat d'exploitation le permet, un complément de loyer égal à 40% du Résultat Brut d'Exploitation sera dû au Bailleur.

Le Résultat Brut d'Exploitation étant défini comme la différence entre les « Produits » et les « Charges » d'Exploitation.

10.1.2.2. Modalité de paiement

La partie variable du loyer sera payable au bailleur au 10 du mois suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

A la reddition des comptes du preneur, une éventuelle régularisation pourra intervenir.

En tout état de cause, la partie variable ne saurait être supérieure à la partie fixe. Si lors d'un exercice, cette éventualité se produisait, alors, la part fixe serait augmentée du versement d'un loyer supplémentaire afin que la part fixe redevienne supérieure à la part variable.

10.2. Clé de répartition

Le montant global du loyer est réparti entre les bailleurs au prorata du pourcentage applicable à chacun.

10.3. Indexation de loyers

Le loyer fixe sera révisé, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L. 145-38 du Code du Commerce et 26, alinéa 2 et suivants du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1% par an.

L'indice de base retenu (ILC) est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 1er trimestre 2018, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L.145-38 celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

10.4. Attestation de loyers

Les factures des loyers seront établies par VACANCEOLE et mentionneront distinctement le nom du bailleur, le loyer accordé, le montant de la TVA selon les différents taux applicables. Il n'y aura pas de procédure de renvoi de document signé. Une quittance annuelle reprenant l'ensemble de l'exercice écoulé sera transmise au bailleur en fin d'année civile.

11. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR

En préambule, il convient de souligner que la prise de bail par le PRENEUR s'inscrit dans une volonté commune du PRENEUR et du BAILLEUR d'optimiser les performances d'exploitation de la résidence « Les Gentianes ». A ce titre, le PRENEUR et le BAILLEUR mettront tout en œuvre afin d'assurer une communication et des échanges d'informations réguliers, fluides, fiables et transparents dans le cadre de l'activité et des performances du PRENEUR.

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du Code de Tourisme, le PRENEUR s'engage à tenir des comptes d'exploitation à les communiquer au propriétaire BAILLEUR qui lui en ferait la demande.

Cette communication mensuelle du PRENEUR au BAILLEUR sera réalisée sur les 12 mois de l'exercice.

De plus, le PRENEUR s'engage à communiquer au propriétaire BAILLEUR ou à son représentant, les comptes annuels de la résidence (actif, passif, compte de résultat) au plus tard au 15 mars de chaque année. Cette communication mettra en évidence les comptes annuels détaillés de l'exploitation notamment au niveau des charges d'exploitation et de la masse salariale. Le BAILLEUR aura la possibilité de questionner le PRENEUR sur ses comptes annuels. Ce dernier s'engage à apporter une réponse au BAILLEUR sous 15 jours ouvrés.

Les comptes annuels seront accompagnés par un état trimestriel du chiffre d'affaires hébergement net et le pourcentage de remplissage (nombre de lots occupés par semaine/ nombres de lot en gestion). Un détail explicite des sommes versées au titre des commissions aux partenaires commerciaux sera joint.

Un représentant des copropriétaires-bailleurs participera à deux comités stratégiques par an sur convocation du président de cet organe. Il aura voix consultative. Le plan de développement de l'exploitation sera présenté et partagé par écrit avec le représentant des copropriétaires-bailleurs à l'occasion de ces comités stratégiques.

12. DROITS DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance à la résidence de tourisme, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Le preneur se devra d'observer les termes du règlement intérieur de la résidence de tourisme dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

Sous réserve de l'accord de la Mairie, il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur. Le preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

Toutes les tolérances de la part du bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du preneur.

Jouissance des locaux. Clauses diverses :

1 – Respect du règlement intérieur de l'immeuble

Le locataire devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

2 – Parties communes

Le locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

3 – Clause concernant les charges de ville et de police

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

4 – Obligations diverses

Le locataire s'engage à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

12.1. Droits de séjour

Le bailleur bénéficie de cinq semaines gratuites d'occupation, non forcément consécutives, pour chaque année entière du 1er janvier au 31 décembre, au sein de la résidence aux conditions suivantes :

- Cinq semaines non forcément consécutives (à l'exception de la semaine du jour de l'an, des semaines de vacances de février et des semaines incluses pendant la période du 30 juillet au 20 août) dans la limite de la période d'ouverture. Une de ces semaines peut être prise durant la semaine de Noël.
 1. Les 5 semaines d'occupation gratuites peuvent être prises toute l'année sous réserve des paragraphes 2 à 5.
 2. Séjours possibles uniquement dans les résidences MONTAGNE ET CAMPAGNE durant les vacances d'été (juillet et août) pendant les semaines suivantes :
 - Si le dernier samedi de juillet est avant ou est le 28 juillet, la semaine qui commence ce samedi là est admissible aux propriétaires et les 3 semaines suivantes (en août) ne sont pas admissibles aux propriétaires. Là où les semaines suivantes sont admissibles aux propriétaires.
 - Si le dernier samedi de juillet est après le 28 juillet, la semaine qui commence ce samedi là n'est pas admissible aux propriétaires et les 2 semaines suivantes (intégralement en août) ne sont pas admissibles. Là où les semaines suivantes sont admissibles aux propriétaires.
 - Toutes les semaines intégralement en juillet sont admissibles aux propriétaires.
 - Réservation du samedi au samedi.

- Pour Gresse en Vercors uniquement, les propriétaires peuvent échanger une semaine d'occupation en deux week-ends. Le nombre maximum de semaines échangeables dans ce cadre est de 2. Les conditions d'occupation, quant aux dates, restent régies par les règles générales d'occupation des résidences montagne.

3. Restrictions d'occupation pour les résidences Mer et Ville

Les résidences mer et ville souffrent de deux restrictions :

- pas plus de deux semaines par an.
- inaccessibles pendant les périodes de vacances scolaires.

4. Restrictions d'occupation pour les résidences Montagne et Campagne.

Possibilités de réserver des séjours hors été au sein des résidences Montagne et Campagne en dehors des périodes de vacances scolaires de février et de la semaine du nouvel an.

5. Ces semaines d'occupation gratuites ne peuvent être prises uniquement que DURANT LES PÉRIODES D'OUVERTURE DE LA RÉSIDENCE

- La semaine d'occupation à la résidence "les gentianes" durant laquelle l'Assemblée générale se tiendra en juin de chaque année, sera gratuite, et non comptabilisée dans les 5 semaines de jouissance.

Le loyer payé par compensation est un avantage en nature et consiste en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours définis et réglés par les dispositions suivantes.

Le BAILLEUR aura la possibilité de choisir de bénéficier d'un logement, tant au sein de la Résidence "LES GENTIANES", qu'au sein d'une autre Résidence gérée par VACANCEOLE, sous les réserves suivantes :

- le logement mis à disposition sera de typologie équivalente (studio, ...)
- les dates d'occupation libres pour les propriétaires sont soumises aux règles générales d'occupation (voir 1. à 5.).
- ces semaines d'occupation seront soumis aux disponibilités au jour de la réservation, la Société VACANCEOLE ne pouvant par ailleurs garantir au Copropriétaire la disponibilité du logement lui appartenant au sein de la Résidence " LES GENTIANES ".

Les semaines d'occupation gratuite seront réservées exclusivement au Bailleur et son conjoint, à ses ascendants et descendants et à toutes autres personnes choisis par le bailleur. En revanche, seul le Bailleur pourra confirmer la réservation auprès du Preneur et sous sa responsabilité.

12.2. Réservation

Le Bailleur fera parvenir au preneur ces demandes de réservations par écrit (par email : proprietaires@vacanceole.com) :

- Au plus tard le 31/08 pour la/les semaine(s) choisie(s) en hiver et/ou printemps.
- Au plus tard le 31/03 pour la/les semaine(s) choisie(s) en été.

Passées ces dates, le BAILLEUR ne pourra séjourner dans la Résidence que dans les limites des places disponibles au jour de la réception de sa réservation. Une semaine tarifaire n'existant plus au jour de la réception de la réservation du BAILLEUR dans le calendrier de la période de ses droits à séjour ne peut donner lieu à une quelconque compensation à quelque titre que ce soit.

Pour permettre au BAILLEUR de communiquer dans les délais les dates de séjours retenues, le PRENEUR lui communiquera, au plus tard un mois avant la date de réservation ci-dessus mentionnée, les conditions d'exercice de ses droits et le calendrier des différentes saisons au cours desquelles le BAILLEUR pourra les utiliser.

Dans le cas où, dans les 15 jours qui précèdent les dates limites de réservation, le BAILLEUR n'aurait pas reçu le calendrier de la saison à venir, il lui appartiendra d'en avertir le PRENEUR afin de préserver ses droits à séjour. A défaut, tout retard dans sa réservation sera de son entière responsabilité.

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR pour chaque séjour retenu une confirmation mentionnant les dates retenues. La remise des clefs se fera sur présentation de la confirmation de séjour.

12.3. Confirmation de séjours

Le PRENEUR fera parvenir par courrier dans les trente jours au BAILLEUR pour chaque séjour retenu une confirmation mentionnant les dates retenues. La remise des clefs se fera sur présentation de la confirmation de séjour.

Pour toute demande de modification des droits à séjour retenu (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC. Ces frais ne seront pas perçus en cas d'annulation.

12.4. Conditions de séjour et modalités d'occupation

Les arrivées sont fixées à compter de 17h00 et les départs avant 10h00, le samedi.

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et non comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour à savoir :

- Accueil
- Fourniture des draps uniquement lors de séjour du propriétaire dans la résidence Les Gentianes
- Télévision gratuite uniquement lors de séjour du propriétaire dans la résidence Les Gentianes
- Nettoyage de l'appartement une fois par semaine, tout nettoyage supplémentaire donnant lieu à facturation.

- Accès gratuit au sauna/hammam uniquement dans la résidence Les Gentianes.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations, si modification, seront 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 PRENEUR.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre Preneur de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement de copropriété 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 (téléphones,...) ainsi que les frais 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.

La taxe de séjour est due par le propriétaire uniquement lorsque celui-ci séjourne dans une autre résidence que la sienne (Les Gentianes).

L'utilisation du logement est réservée au BAILLEUR et à son conjoint, à ses ascendants et descendants et toute autre personne dans le cadre d'une utilisation non rémunérée.

Le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni au report d'aucun droit, dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité de ses droits à séjours.

12.5. Tarifs préférentiels

En dehors de ces périodes de séjour, le BAILLEUR aura la possibilité de réserver des séjours complémentaires en bénéficiant d'une remise préférentielle sur le meilleur tarif public de 20 % durant toutes les périodes d'ouvertures de la Résidence LES GENTIANES et sur les autres résidences Vacancéole, sous réserve de disponibilité à la confirmation de la réservation et de 10% sur les résidences dites « partenaires ».

13. CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire, contenant déclaration par le PRENEUR de son intention du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire, restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

14. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

15. DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Cette taxe devra être réglée au Bailleur en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

S'agissant des bailleurs non établis en France, l'article 283 du Code général des impôts institue une inversion de redevable de la TVA au titre du présent bail.

Dans la mesure où le preneur dispose d'un numéro de TVA intracommunautaire français, il lui appartiendra, pour les locations facturées par ces bailleurs, de procéder à une auto liquidation de la TVA correspondante.

16. REMISE DES CLES

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux au bailleur ou à toute personne désignée par ce dernier le jour où finira son bail, après état des lieux, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter au PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

17. EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et sauf faute de ce dernier :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable, sauf en cas de négligence ou de non-respect des obligations du BAILLEUR.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc...

- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, d'humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tout dégât ainsi occasionné sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil et en cas de non-respect de ses obligations de BAILLEUR.

18. TOLERANCES – MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

19. CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU PRENEUR

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

20. FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

21. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

FAIT A

LE

En 2 Exemplaires

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) *Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé »*