

**RESIDENCE RESID'HOTEL GALERIE TATRY
à BORDEAUX**

**BAIL COMMERCIAL EN APPLICATION DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ET DES TEXTES
SUBSEQUENTS**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°/ Monsieur Directeur comptable, demeurant à

Né à le

Célibataire

N'ayant pas la qualité de résident au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

2°/ Directeur des ressources humaines, demeurant à

Née à

Célibataire

De nationalité britannique.

N'ayant pas la qualité de résidente au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Représentés par Madame

Secrétaire, domiciliée professionnellement à

Ci après dénommés « LE BAILLEUR », d'une part

ET :

La Société **RESIDHOTEL DEVELOPPEMENT AFFAIRES**, Société par Actions Simplifiées au capital de 38.000 euros, ayant son siège social à MOUGINS (Alpes Maritimes), 45, Allée des Ormes, Bâtiment « B », immatriculée sous le numéro 478 630 726 au Registre du Commerce et des Sociétés de CANNES, représentée par son Président, Monsieur Thierry MULKO,

Etant précisé que la Société **RESIDHOTEL DEVELOPPEMENT AFFAIRES** exploitera la Résidence sous l'enseigne **RESIDHOTEL**.

Ci après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE UN – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le BAILLEUR donne bail à loyer au preneur qui accepte, les locaux meublés ci après désignés à l'article SIX et les quotes-parts de parties communes générales et particulières attachées à ces locaux.

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation, de la consistance et de la destination de ces locaux à usage de résidence de tourisme.

ARTICLE DEUX – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail, régi par le statut des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée ferme de **ONZE (11) ANS** à compter du trentième (30^{ème}) jour du mois suivant la date de livraison de l'appartement.

e

9

ARTICLE TROIS – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le PRENEUR entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme.

Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation d'avertir par lettre recommandée de toutes sous locations telle que prévue à l'article 21 de la loi du 30 Septembre 1953.

Le PRENEUR pourra dans les lieux loués à usage de services communs, servir des boissons, sans alcool, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires, telle que la licence UN.

ARTICLE QUATRE – CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

LE PRENEUR s'oblige :

4.1 – à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, sous réserve que l'appartement soit propre à la sous location.

4.2 – à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et pendant la durée du bail. Toutefois, les travaux relatifs aux articles 605 et 606 du Code Civil resteront à la charge exclusive du BAILLEUR ;

4.3 – à laisser à la fin de la location, les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.

4.4 – à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit sans avoir reçu préalablement, l'accord écrit du BAILLEUR, sauf celles nécessités par son activité. Dans ce dernier cas, le PRENEUR s'engage à restituer les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine.

4.5 – à acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses liées à son exploitation, à l'exception des grosses réparations telles que définies aux articles 605 et 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR, et des réparations définies à l'article 4.2 du présent bail. Toutefois, le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier.

4.6 – à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété, sauf exception relative aux travaux relatifs aux articles 605 et 606 du Code Civil, et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité, entretien des parties communes et espaces verts). En ce qui concerne les charges locatives, il est toutefois précisé que toute dépense engagée, sans l'accord express du PRENEUR, restera à la charge exclusive du BAILLEUR

En particulier, il souscrira une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité professionnelle et les risques locatifs, notamment incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, éléments d'équipements dissociables, recours des tiers et des voisins.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à la première réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués, et ne pourra réclamer au BAILLEUR aucun dommages et intérêts de ce chef, sauf si des vices de construction ou anomalies ont déjà été signalés par le PRENEUR au BAILLEUR, et que ce dernier n'a rien fait.

4.7 – Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état par ses soins.

4.8 - se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et aux éventuels statuts de l'association syndicale.

l

9

De son côté le BAILLEUR :

4.9 – s'oblige à maintenir l'immeuble conforme aux normes en vigueur.

4.10 – autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de son commerce tel que défini ci-dessus et céder son bail librement. Le BAILLEUR dispense en outre le PRENEUR de lui signifier toute cession ou sous location dans les formes de l'article 1690 du Code Civil. Il accepte expressément que lesdites cessions ou sous locations lui soient opposables moyennant une notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.11 – autorise par ailleurs, le PRENEUR, à sous louer meublés, les locaux objet du présent bail, à tout sous locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

4.12 – conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment taxe foncière et charges de copropriété non récupérable et notamment relatives aux grosses réparations définies aux articles 605 et 606 du Code Civil, aux honoraires de syndic et assurance propriétaires.

4.13 – Donne mandat au PRENEUR de prendre livraison du (ou des) lot(s) acquis.

ARTICLE CINQ – PRIX DU LOYER ANNUEL

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

Un loyer en numéraire de **TROIS MILLE QUATRE CENT HUIT EUROS DIX SEPT CENTS (3.408,17 EUR) (T.V.A. 5,5 % incluse)** payable par **échéances trimestrielles à terme échu** selon le calendrier civil, à savoir les 1^{er} Janvier, 1^{er} avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} octobre de chaque année. (Un calcul établi au prorata temporis sera formulé pour déterminer le montant du premier loyer du bail).

D'un commun accord entre les parties, les loyers ne commenceront à courir que **TROIS (3) MOIS** après la prise d'effet du bail ou **TROIS (3) MOIS** après la signature des actes en cas d'acquisition postérieure à la livraison.

D'un commun accord, les parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus, tous les trois (3) ans de la manière suivante :

Le loyer en numéraire variera en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction.
Le dernier indice INSEE connu à la date de prise d'effet du présent bail.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base (actuellement 76.300 euros).

Dans le cas où la non sous location du bien résulterait :

- * soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR
- * soit de l'apparition de désordres rendant impropres les appartements à leur destination
- * soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble etc.,) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison.

Le loyer défini ci avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Le PRENEUR s'engage à fournir à sa clientèle les prestations suivantes et non comprises dans le tarif public, à savoir :

- * accueil
- * fourniture du linge
- * nettoyage des appartements à la demande
- * fourniture du service des petits déjeuners.

(Signature)

(Signature)

ARTICLE SIX – DESIGNATION

6.1 – de l'opération

"GALERIE TATRY"

Résidence de Tourisme
170 cours du Médoc
33000 BORDEAUX

6.2 – des biens

Appartements : numéro de plan : B 2-02
Numéro de lot de copropriété : 147
Superficie : 17,55m² mètres carrés environ

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

En application des articles L 125 et R 125-26 du Code de l'Environnement, demeurera annexée aux présentes une copie de l'état des risques naturels et technologiques concernant les biens objet des présentes.

Le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE SEPT – REGLEMENT DES LOYERS

Le BAILLEUR s'engage à quittancer la facture de la partie en numéraire du loyer T.T.C. qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

ARTICLE HUIT – CLAUSES RESOLUTOIRES

8.1 – Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autres personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées des copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver l'immeuble de sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à la première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut, pour le BAILLEUR, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient, et notamment le non paiement par le PRENEUR des charges de copropriété dont le BAILLEUR deviendra redevable à la copropriété.

Toutefois, il est convenu que le BAILLEUR ne donnera pas mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

8.2 – Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, 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, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon lui semble au BAILLEUR, à charge pour ce dernier de notifier sa résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze (15) jours de la prise d'effet de cette dernière.

Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait de l'y contraindre par une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont constitués les

locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance sera susceptible d'appel.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaire de justice ou de mesures conservatoires resteront à la charge du PRENEUR.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

ARTICLE NEUF – FRAIS

Les droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui demande formalité.

ARTICLE DIX – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.

ARTICLE ONZE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges 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 la situation de l'immeuble.

Fait à NICE

Le 26 MARS 2007

En quatre exemplaires.

Annexe :

- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- LISTE DE MEUBLES

LE BAILLEUR

LE PRENEUR