

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

d'un appartement situé dans une « Résidence de Tourisme » classée (arrêté du 14 février 1986)

Résidence L'ECRIN DES NEIGES
Location meublée

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire : [REDACTED]
(ou à défaut la société et son représentant)

Demeurant : [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Téléphone : [REDACTED]

En cas d'indivision légale ou conventionnelle : Représentés pour l'exécution du présent bail par [REDACTED], chargé notamment de recevoir toutes correspondances et distribuer le loyer, conformément à la faculté offerte par l'art. 815-3 du code Civil

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

d'une part,

ET :

La Société L'ECRIN DES NEIGES, Société au capital de 10 000 euros, dont le siège Social est sis à 500 rue des Chardons Bleus – 38410 CHAMROUSSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 502 093 750

Représentée par son Gérant, Monsieur Pierre Brechard,

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

d'autre part,

MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Suivant acte reçu en date du _____ par Maître _____, Notaire à _____, le BAILLEUR a acquis, un (des) lot(s) dans le programme dénommé «**Résidence L'Écrin des Neiges** » à Chamrousse (38410) dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.

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

Le BAILLEUR s'engage à livrer les logements en conformité avec les obligations relevant de la législation sur les résidences de tourisme.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence sous forme d'une résidence de tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôteliers, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôteliers ci-après décrites à l'article 3.

Il est également précisé que les vacanciers auront gratuitement accès, et sans restriction, à l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs de la résidence.

Ceci exposé, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

2

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés

Local constitué :

- | | |
|--------------------------|-------|
| - du logement numéro | A65 |
| - nombre de couchages | 2P6 |
| - tantièmes | 617 |
| - superficie habitable : | 35 m2 |
| - du parking n° | - |


et, avec ce lot, les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielle que juridique résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété.

Afin de respecter la réglementation fiscale applicable à ce type de location, il est précisé que le local est loué meublé. Une liste du mobilier meublant l'appartement demeurera annexée aux présentes.

**MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3**

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 - RCS Grenoble - TVA Intracommunautaire FR78 502093750 - APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Il est ici précisé qu'une année d'exploitation démarre toujours le 1^{er} novembre pour se terminer le 31 octobre de l'année suivante.

Le bail est conclu le jour de sa signature. Il aura une prise d'effet au 1^{er} novembre 2016. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, soit jusqu'au 31 octobre 2025.

A l'issue du bail, le PRENEUR devra faire part au BAILLEUR de son intention de renouveler ou non le bail au plus tard douze (12) mois avant son terme dans les formes requises par les articles L.145-9 et L.145-10 du code de commerce. De même, au cas où le BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le PRENEUR au minimum douze (12) mois avant dans les formes requises par la loi.

Dans ce dernier cas de figure, les dispositions légales relatives à l'indemnité d'éviction s'appliqueront conformément à la réglementation en vigueur.

En cas de revente ou de cession en cours d'exécution du présent bail des biens tels que décrit à l'article 1, l'acquéreur se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant du présent bail, auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition. Etant précisé que pour le preneur, le bail se poursuivra aux mêmes clauses et conditions sans qu'un quelconque avenant soit nécessaire.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

3 La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Cette jouissance des parties communes est globale pour permettre au gestionnaire unique d'assurer sous sa responsabilité les services imposés par la réglementation sur les résidences de tourisme classées (arrêté du 14 février 1986). Elle ne préjuge pas de la qualité de propriétaire, de loueur, de bénéficiaire de la jouissance de certaines parties communes conférées au preneur par le jugement du tribunal de commerce de Lyon en date du 16 octobre 2007 (rôle n°2007 F3023).

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

En conséquence, LE PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privés, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés "à la carte". Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de résidence de tourisme, ce qui a notamment pour conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée pendant toute la durée du bail.

**MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3**

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook

Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. - Livraison

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors où ces logements et annexes sont conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Operators, étant précisé que ceux-ci sont en bon état de commercialisation. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le preneur et le gestionnaire sortant, au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le gestionnaire sortant ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du gestionnaire sortant, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût à la charge de la partie demanderesse.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux en bon état de réparations et d'entretien, aussi bien dans les parties privatives que dans les parties communes ou parties privatives à usage commun, pendant le cours du bail, sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement ainsi que pour les dépenses suivantes :

- ravalement et entretien boiseries façades extérieures
- réfection de l'étanchéité des toitures

- à effectuer tous les travaux d'installation, de décoration intérieure, de remplacement du mobilier et d'électroménager, pendant toute la durée du bail et dans la limite de l'investissement accepté par le preneur pour l'ensemble de la résidence d'un montant global de 200.000 euros, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance,

- à se conformer à toutes les recommandations et injonctions émanant de la commission de sécurité, de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et, plus généralement de tous les services administratifs concernés.

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du comité de pilotage. Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux

MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3
Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z



loués, par le preneur, même avec l'autorisation du comité de pilotage, resteront en fin des présentes, de quelque manière que ce soit, la propriété du bailleur sans indemnité.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués, dans l'état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité du BAILLEUR.

E. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le comité de pilotage visiter les lieux loués, au moins une fois par an au cours du présent bail afin de s'assurer de leur état et afin d'établir chaque année avec le preneur, le planning des travaux d'aménagements, d'embellissement, et de renouvellement du mobilier et des équipements pour l'année de référence à venir.

F. - Mobilier

Le mobilier est la propriété du bailleur.

Toutefois, le Preneur prendra en charge l'entretien et le remplacement du mobilier garnissant l'appartement, et ce dans les conditions et limites prévues à l'article « Entretien et réparations ».

Etant précisé que les décisions, concernant les travaux de rénovation et de remplacement du mobilier à réaliser pendant la durée du bail, seront prises conjointement par le comité de pilotage et le preneur à l'issue de chaque visite des lieux loués.

5

G. - Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :


- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc 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 de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagé pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures, nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions judiciaires, administratives, compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



H. - Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété récupérables, ainsi que les impôts et taxes, dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble en résidence de tourisme et notamment :

- Eau
- électricité,
- Entretien et réparations ascenseurs,
- Entretien et ménage,
- entretien surpresseur,
- déneigement,
- VMC,
- dératisation,
- fourniture téléphone et ascenseur
- entretien piscine

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, ainsi que la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges de Copropriété réputées non récupérables (celles récupérables étant définies au sens du décret n° 87-713 du 26 Août 1987).

En ce qui concerne les charges de copropriété, autres que celles résultant du règlement de copropriété et du descriptif visé à l'article 1 ci-dessus, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le BAILLEUR, sans l'accord express du PRENEUR, est à la charge exclusive du BAILLEUR.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour le paiement des charges ou taxes diverses non précisées ci-avant.

6

I. - Enseigne :

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR. Concernant l'enseigne du gestionnaire, la dépose de l'enseigne sera à la charge du preneur en fin de bail.

4.2 – Concernant le BAILLEUR

A. - Cession

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail et/ou son fonds de commerce sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

B. - Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

C. - Mandat

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il s'engage à signer au plus tard le jour de la signature des présentes un mandat de représentation permanent aux assemblées générales de copropriété au profit du preneur ou de toute autre personne choisie par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail, de prendre part aux délibérations, en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination, ledit mandat faisant partie intégrante des présentes.

Le bailleur autorise le preneur à notifier le présent mandat au syndic de la copropriété.

Le Mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du Mandataire dans l'exercice de sa mission.

Nonobstant ce qui précède, le BAILLEUR conserve le droit d'assister à chaque assemblée générale;

S'il le souhaite, il pourra, quinze jours au moins avant chaque assemblée générale, adresser au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception, ou Email avec accusé de réception, des instructions de vote sur une ou plusieurs résolutions figurant à l'ordre du jour de chaque assemblée générale, et s'interdit, pour le cas où de telle questions figureraient à l'ordre du jour, de voter en faveur de toute résolution ayant pour conséquence directe ou indirecte une augmentation du montant des charges de copropriété, (à l'exception de celles relatives aux travaux qui font l'objet d'une disposition spéciale) et/ou de restreindre l'accès du Preneur aux parties communes de la résidence, et/ou plus généralement de gêner son exploitation

7

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la T.V.A.

5.1 - Loyer en numéraire

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant annuel est égal à 2644,3701079291009 € HT.

Ce prix s'entend TVA en sus à 10 % (montant en vigueur à la signature du bail).

Ce loyer sera réglé trimestriellement, fin de mois suivant le trimestre comptable échu, soit aux échéances suivantes :

- 28/2 pour le premier trimestre,
- 31/5 pour le second trimestre,
- 31/8 pour le troisième trimestre,
- 30/11 pour le quatrième trimestre


5.2 – Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer garanti :

MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



- en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...)

ARTICLE 6 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et la constatation de cette résiliation pourra intervenir par simple ordonnance de référé. Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux, son expulsion pourrait être requise sans délai sur simple ordonnance de monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 7- Séjours propriétaires

7.1 – Droit de séjour

A. – Définition des droits de séjour

8

Le bailleur bénéficiera également d'un droit de séjour. Il consiste en la mise à disposition du BAILLEUR de droit de séjours dans son appartement objet des présentes, (ou en fonction des disponibilités, dans un appartement de caractéristiques identiques).

Ce complément de loyer en nature est constitué de deux semaines dans la résidence dont dépend le bien. Les semaines d'occupation choisies par le BAILLEUR seront à prendre comme suit :

- 2 semaines à prendre hors semaine du jour de l'an et vacances scolaires de février toutes zones confondues et hors des deux semaines courant du samedi au samedi qui entourent le 15/08.

Pour tout droit de séjour utilisé, une participation forfaitaire aux frais d'énergie de 15€ par personne et par semaine sera demandée. Le règlement devra se faire lors de la réservation du séjour.

B. – Calendrier des séjours

Le PRENEUR communiquera chaque année au BAILLEUR le calendrier d'occupation.

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10h00.


C. – Réservation des séjours

- a) Le BAILLEUR devra, chaque année, notifier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :
- Le 1^{er} septembre pour la période d'hiver
 - Le 31 mars pour la période d'été.

**MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3**

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



- b) Si, pour une raison ou une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR, au plus tard 10 jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.
- c) A défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le PRENEUR.
- d) Il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.
- e) La stipulation des droits de séjours étant une condition déterminante du présent bail, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjours.

D. – Modalités d'occupation

Le BAILLEUR bénéficie, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et comprises dans le tarif public (brochure) utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- Accueil, réception
- Entretien à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisée par la BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...).

9

7.2 – Avantage préférentiel hors droit de séjour

Elle permet au BAILLEUR de venir séjourner dans un établissement du groupe SEML, en fonction des disponibilités, au tarif public moins **25% de réduction**. Cette réduction ne pourra être cumulée avec aucune autre promotion en cours, sauf Early Booking.

En outre, le bailleur bénéficiera d'avantages préférentiels sous forme de réduction sur les prix figurant sur le site internet www.monalisa.fr pour lui-même et ses proches :

- Sur les résidences gérées par SEML : 10% de réduction supplémentaire
- Sur les hôtels gérés par SEML : 20% de réduction supplémentaire

ARTICLE 8 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

ARTICLE 9 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

MONA LISA L'ECRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ECRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



ARTICLE 10 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de la juridiction territorialement compétente.

Fait en deux exemplaires originaux,

A,
Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
La société **SARL L'Écrin des Neiges**

Annexe

**Mandat de représentation permanente aux Assemblées Générales
de la Copropriété L'Écrin des Neiges**

Entre les soussignés :

[REDACTED] 93 de la copropriété visée ci-dessus.

Ci-après dénommé **le mandant**
D'une part,

Et :

La Société L'ÉCRIN DES NEIGES, Société au capital de 10 000 euros, dont le siège Social est sis à 500 rue des Chardons Bleus – 38410 CHAMROUSSE, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 502 093 750
Représentée par son Gérant, Monsieur Pierre Brechard, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **le mandataire**
D'autre part,

11

Il est rappelé préalablement que par acte sous seing privé en date de ce jour, le mandant a donné à bail commercial au mandataire le(s) lot(s) désigné(s) ci-dessus de la copropriété pour une durée de 9 années, ainsi que les quotes-parts des parties communes y attachées.
Ledit bail commercial porte sur un lot de copropriété dans un ensemble immobilier exploité sous forme de résidence de tourisme, tel que cela est prévu par le règlement de copropriété, notamment par la définition de la destination de l'ensemble immobilier.

Le mandataire est actuellement l'exploitant unique de la résidence de tourisme, et le présent mandat lui est confié à égalité, étant transmissible à ses éventuels successeurs gestionnaires de ladite résidence de tourisme.
Dès lors, et afin de faciliter la gestion et l'exploitation, le mandant donne par les présentes mandat au mandataire de le représenter de façon permanente à toutes les assemblées générales dans les conditions suivantes :


- Le mandant s'engage à adresser dès réception au mandataire les convocations aux assemblées générales qui lui seront adressées par le syndic, conformément aux stipulations de l'article 4-2-C du bail commercial liant le mandant et le mandataire. Le cas échéant, le mandant transmettra en même temps que l'ordre du jour ses directives de vote concernant les projets de résolutions relevant de l'article 606 du Code Civil. Dans le cas contraire, le mandataire aura pleins pouvoirs pour voter dans l'intérêt commun des parties aux présentes.
- Le mandataire votera aux dites assemblées générales au nom du mandant, produisant à chaque assemblée générale le présent mandat valant pouvoir lors de l'émargement de la feuille de présence.
- Le mandataire s'engage pour sa part à tenir le mandant informé des résolutions votées et du déroulement des débats.

De convention expresse entre les parties, le présent mandat de représentation aux assemblées générales prendra fin concomitamment avec l'expiration dudit bail commercial, le mandant renonçant à se prévaloir des dispositions de l'article 2004 du code Civil.

**MONA LISA L'ÉCRIN DES NEIGES | Adresse de correspondance : 1330 av JRGG de la Lauzière Bât C1 Europarc
CS 60490 – 13592 Aix-en-Provence Cedex 3**

Tél : 04 42 97 39 00 | Fax : 04 42 97 39 01 | www.monalisa.fr

SARL L'ÉCRIN DES NEIGES au capital de 10 000 € - Siret 502 093 750 00029 – RCS Grenoble – TVA Intracommunautaire FR78 502093750 – APE 5520Z

 Retrouvez-nous sur Facebook



Afin de respecter les termes du règlement de copropriété afférents à la limitation du nombre de pouvoirs, il est expressément convenu que le mandataire pourra, dans le cadre de l'exécution du présent mandat de représentation, donner pouvoir à toute personne de représenter le mandant aux assemblées générales de copropriété.

Fait à

Le

Le mandant

(lu et approuvé bon pour mandat de représentation)

Le mandataire

(lu et approuvé bon pour acceptation de mandat)



Annexe 2

Liste du mobilier meublant le bien donné à bail