

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée **LECROC**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 474 000 €

Ayant son siège social, 4 rue Franck Delmas-résidence Le Riquewhyr, 17000 LA ROCHELLE

Immatriculée au RCS de LA ROCHELLE sous le n°SIREN 485 211 817

Représentée par sa gérante et associée unique de ladite SARL,

Madame **Marie-Thérèse LECROC**

Demeurant, Résidence le Riquewihr, 4 rue Franck Delmas à 17000 LA ROCHELLE

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »

d'une part,

ET:

La société L'Evêché, SARL au capital de 10 000€, dont le siège social est au 1 rue Guy Allard, 38 000 Grenoble, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Grenoble sous le numéro 511 634 644, représentée par son Co-Gérant, Monsieur Pierre-François BERTHIN,

ci-après dénommé « LE PRENEUR »

d'autre part,

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU BAIL

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, le(s) lots de l'immeuble à usage de résidence para hôtelière dénommé Résidence de Tourisme Le Royal :

Lot n° 21 : **Apt 109**

- Un appartement portant la référence **RR-19** *modification* sur les plans, comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine et placard, une chambre avec placard, couloir, salle de bains avec baignoire et lavabo, WC séparé
- Les 186 / 10 000èmes du sol et des parties communes générales de l'immeuble,
- Les 2.125 / 100.000èmes des parties communes spéciales aux lots 3 à 55.
- Les 1 / 159èmes de la cour juxtante et permettant l'accès et la desserte de la résidence, cadastrée section BY n°8 pour 3a 72ca.
- Le mobilier garnissant ces locaux, ainsi que la côte part indivise attachée auxdits locaux du mobilier et du matériel équipant les parties communes de cette résidence ; les listes de ces éléments mobiliers sont annexées au présent bail.

ARTICLE 2 : DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme et irrévocable de 9 (neuf) années entières consécutives. Le bail prendra effet à la date de prise en gestion de la résidence hôtelière par le PRENEUR, soit le 17 juin 2009 à 12h.

Le PRENEUR déclare expressément et irrévocablement renoncer à sa faculté de résiliation à l'expiration de chacune deux premières périodes triennales telle que prévue à l'article L 145-4, alinéa 2 du nouveau code de commerce.

FFB
C

HTL
1

ARTICLE 3 : DESTINATION ET JOUISSANCE DES LIEUX – STATUT DES BAUX COMMERCIAUX.

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

Le PRENEUR s'oblige à fournir les services prévus par l'article 261 D – 4b du code général des impôts et de l'instruction du 11 avril 1991 (réception, fourniture de linge, prestation à la demande de petits déjeuners et de ménage quotidien) modifiée par celle du 30 avril 2003, précision faite que ces services pourront être proposés « à la carte ».

Le PRENEUR s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété applicable aux Locaux.

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

ARTICLE 4 : CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Concernant le PRENEUR :

1°) *État des lieux loués :*

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée du Preneur, en présence d'un Huissier de Justice spécialement mandaté par le Bailleur.

2°) *Entretien et réparations :*

2-1 Entretien et réparations courantes :

Le PRENEUR s'oblige à entretenir les lieux, le matériel et le mobilier en bon état. A cet effet, il aura la charge d'effectuer ou de faire effectuer les travaux de menu entretien et les réparations réputées d'usage courant, ces dépenses étant comprises dans les frais d'exploitation de l'établissement. Ces travaux d'entretien concernent les réparations autres que celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

2-2 Grosses réparations, modifications et adjonctions :

Le BAILLEUR devra effectuer et prendre en charge, chaque fois qu'elles seront nécessaires, les réparations autres que celles prévues à l'alinéa précédent, et en tout état de cause, celles prévues à l'article 606 du Code Civil, les modifications, améliorations et adjonctions nécessaires pour maintenir en tout temps à l'exploitation son caractère, tant en ce qui concerne la qualité et la rentabilité.

3°) *Travaux de transformation, d'améliorations :*

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque sorte que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

4°) *Restitution des lieux en fin de 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 normales avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements, qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité au BAILLEUR.

5°) *Assurances :*

Le PRENEUR s'oblige à s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer d'assurer l'immeuble.

6°) *Charges de copropriété :*

Le PRENEUR s'oblige à acquitter l'ensemble des charges dites « récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

MTL
PFB
2
2

7°) *Fiscalité* :

Le PRENEUR s'oblige à acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus : taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures.

8°) *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.

9°) *Garantie* :

Le PRENEUR s'oblige, lors de la prise d'effet du bail, à verser au BAILLEUR, qui l'affectera à titre de nantissement, un dépôt de garantie égal à un trimestre de loyer hors taxe.

Ce dépôt ne sera ni constitutif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail. Il n'est en aucun cas révisable, à la hausse ou à la baisse.

En cas de résiliation du présent bail, consécutive à l'inexécution par le PRENEUR de ses conditions, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à substituer au versement du dépôt de garantie ci-dessus défini une garantie de paiement à première demande, de même montant, émise par une banque française au profit du BAILLEUR, et dont l'original sera remis à ce dernier.

Si un dépôt de garantie a déjà été versé, et dans le délai d'un mois maximum suivant la remise de la garantie à première demande susvisée, le BAILLEUR s'engage à restituer au PRENEUR le dépôt de garantie initialement versé, sans intérêts.

B – Concernant le BAILLEUR :

1°) *Cession* :

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à céder son bail, après accord exprès du Bailleur, sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

2°) *Sous-location* :

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

-- cette sous-location ne vaut que pour une sous-location conforme à et ne remettant pas en cause la destination définie plus haut,

-- les sous-location ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail,

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 L145-31 du Code du Commerce.

3°) *Mandat de représentation* :

Le BAILLEUR donne mandat irrévocablement au PRENEUR, avec faculté pour ce dernier de substituer, de le représenter aux assemblées de copropriétaires ou de propriétaires, cette clause constituant une condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté. A cet effet le BAILLEUR devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver aux lieux leur destination et leur usage pendant toute la durée du bail.

HTL

FFB
C

ARTICLE 5 : LOYER – REVISION DU LOYER

1°) Montant du loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global fixé à 8'964,97 € HT. Ce loyer sera majoré de la TVA légale et applicable.

2°) Franchise de loyer :

Le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise de loyer correspondant à :

- 4,5 mois au titre de l'accompagnement de l'exploitant entrant,
- puis, 3 mois au titre de la participation aux travaux qui doivent être accomplis dans l'établissement.
- enfin, 1 mois au titre de la participation à la reprise du fond de commerce, cette dernière franchise étant étalée sur deux mois à hauteur d'un demi-mois chaque mois.

3°) Paiement du loyer :

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

4°) Révision du loyer :

Le loyer susvisé sera révisé tous les ans au 1^{er} avril en fonction de l'indice de référence des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, l'indice de référence étant celui du 3^{ème} Trimestre (valeur 3^{ème} Trimestre 2008, 102,46). Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

5°) Condition particulière :

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question ou suspendre prorata temporis le loyer en cas de force majeure interrompant ou empêchant l'activité normale (tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes et des biens,...) ou d'événements amenant un dysfonctionnement dans l'activité du PRENEUR, notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le PRENEUR aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement des dites parties communes.

ARTICLE 6 : SEJOUR DU PROPRIETAIRE

Le Bailleur pourra séjourner dans un appartement de la résidence, pour son usage personnel en bénéficiant, à tout moment, selon les disponibilités, sans toutefois pouvoir dépasser 182 jours d'occupation par an, d'un séjour moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 25%.

Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des services offerts par le PRENEUR à ses locataires. Le bénéfice de ces avantages est réservé exclusivement au Bailleur, à ses ascendants et/ou descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Le Bailleur ne pourra disposer d'un appartement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

MTL
FFB
2
4

ARTICLE 7 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

ARTICLE 8 : COMPENSATION

Dans le cadre de décisions prises par l'Assemblée Générale des copropriétaires, et afin de ne pas pénaliser la mise en application de ces décisions, les parties autorisent la compensation des dettes et créances certaines, liquides et exigibles pouvant exister entre elles.

ARTICLE 9 : ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux tribunaux compétents.

LE BAILLEUR

Fait en autant d'exemplaires que de parties,
A La Rochelle
Le 17/6/09
LE PRENEUR

SARL L'EVECHE
9 rue Royale
74000 ANNECY
RCS Grenoble 511 634 644
TVA FR 00 511 634 644