LB2S
by Consultim

Illustration à caractère d'ambiance

BAIL COMMERCIAL

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES

EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET DES DISPOSITIONS DU DECRET DU 30/09/53 NON CODIFIEES

RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE 4 ETOILES

« MENDI ALDE »

LA CLUSAZ (74)

ENTRE LES SOUSSIGNES

le Fonds dénommé LF CERENICIMO, Fonds de Placement Immobilier soumis au droit français, code ISIN FR0013214186, agrée par l'autorité des marchés financiers le 3 mars 2017 sous le numéro FPI20170001 représenté par Luc Bricaud ayant tout pouvoir à cet effet.

D'une part,

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Et

ODALYS RESIDENCES, Société par actions simplifiée, au capital de 28 000 000 EUROS, ayant son siège social à Aix-en-Provence (13591) Cedex 3 - Parc de la Duranne – 655 rue René Descartes – BP 412, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-En-Provence sous le numéro B 487 696 080.

Représentée par Monsieur Laurent Dusollier ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

D'autre part,

Ci-après dénommée « le Preneur »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret n°53 9600 du 30 septembre 1953 non codifiées les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS et le mobilier ci-après désignés.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret n°53 9600 du 30 septembre 1953 non codifiées et cela même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie. En conséquence, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut, le bailleur renonçant d'ores et déjà à invoquer le défaut éventuel d'exploitation commerciale.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans la résidence de Tourisme « **Mendi-Alde** » située à de LA CLUSAZ (74), Lieu dit Les Granges.

Numéro de logement	A002			
Bâtiment	A			
Type	T1			
Niveau	RDC			
Nombre de couchages	2			
Surface habitable (m²)	24.40 m²	m²	m²	m²
Surface au sol (m²)		m²	m²	m²
Surface annexe 1 (m²) *(terrasse ou balcon)*	7.05 m²	m²	m²	m²
Surface annexe 2 (m²) *(terrasse ou balcon)*	m²	m²	m²	m²
N° de parking sous-sol	76			

+ la quote-part des parties communes générales y attachée

Le Preneur déclare, avoir une parfaite connaissance de la composition et consistance des biens, du descriptif technique des parties privatives et communes ainsi que des plans.

Et le mobilier garnissant les locaux tel que défini en annexe 1 au présent bail.

Article 3 – DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

La prise d'effet du bail est fixée le jour de la signature de l'acte de vente.

Le bail portera sur une période ferme de 11 ans et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 avril suivant la 11ème année.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. A la fin du premier bail, ce dernier sera renouvelable par tacite reconduction dans les conditions de droit commun

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par courrier recommandée avec accusé de réception au moins six mois avant l'échéance du bail.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée dans laquelle sont situés les locaux meublés faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loués ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement des touristes, les services définis par l'arrêté du 4 juin 2010, pris en application de la loi du 22 juillet 2009 et notamment :

- réception de la clientèle en deux langues étrangères dont l'Anglais,
- stationnement des véhicules,
- nettoyage régulier de l'accueil et des salons,
- nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour, en option sur demande du client,
- fourniture de linge de toilette et de maison en option sur demande du client,
- affichage des activités d'animation de la résidence et de la station,
- service de messagerie.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA conformément à l'article 261 D 4° a et c du Code général des Impôts.
Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail. Le Preneur s'engage par ailleurs à effectuer la demande de classement de l'ensemble immobilier en résidence de tourisme afin que ledit classement soit obtenu dans les délais impartis par l'instruction 5 B-2-10. Il s'oblige à en demander le renouvellement à chaque fois qu'il sera nécessaire. Par ailleurs, il s'interdit tout agissement qui serait de nature à faire obstacle à l'obtention et/ou au renouvellement du classement.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1) A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés.

Le Preneur supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur. Le Preneur supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués. Dans le cas de dégradations occasionnées dans des parties communes par un client du Preneur, l'assurance souscrite par le Preneur supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

2) A souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'état.

3) A dispenser les prestations, définies par l'arrêté du 4 juin 2010, pris en application de la loi du 22 juillet 2009, indiquées ci-dessous.

4) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

5) A entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

6) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en dehors des travaux de mise en conformité des locaux liés à celle-ci.

7) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur sans indemnité de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec autorisation du Bailleur.

8) A acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc. Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur restera à la charge exclusive du Bailleur. Resteront à la charge du Bailleur les honoraires de Syndic et l'assurance de la copropriété.

9) Le Preneur devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques et électroniques, matériels et marchandises contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dommages électriques, de tempêtes, grêle, neige sur les toitures, de catastrophes naturelles, de perte d'usage (dans la limite de 24 mois de loyer), de vol, d'actes de vandalisme, d'attentats, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers, auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une représentation en France. Le Preneur devra également souscrire pour les montants suffisants un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de son occupation des locaux, du fait de ses aménagements et installations, du fait de ses travaux exécutés par lui ou encore du fait de ses préposés.

Le Preneur s'engage à payer ponctuellement les primes et à justifier du tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant le Preneur, agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées. La ou les polices d'assurance souscrites par le Preneur devront prévoir une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs. Le Bailleur souscrira au travers de la copropriété une police d'assurance garantissant l'immeuble contre tous les évènements énumérés par l'assurance du Preneur, étant précisé que l'ensemble immobilier et les installations de nature immobilière dont il est doté seront assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf ou de remplacement. Le Bailleur et le Preneur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.
Pour ce faire et à titre de réciprocité, il est convenu entre les parties que le Bailleur, ainsi que ses assureurs, renoncent expressément à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer, tant à l'encontre du Preneur que de ses assureurs. Le Preneur fera en outre son affaire personnelle de tout dommage causé aux aménagements qu'il aura effectué dans l'immeuble ainsi que tout dommage causé aux mobiliers, matériels, marchandises et tout objet lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit.

10) Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au RCS au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA, article 261D 4-a.
Un règlement intérieur de la résidence sera établi par le Preneur définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions.

11) Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.

12) Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence de tourisme classée selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur. Le Preneur actuel restant solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers, le tout sur une période de 3 ans à compter de la date de cession.

13) Le Preneur s'engage à faire la demande de classement préfectoral conformément aux dispositions de l'arrêté du 4 juin 2010, pris en application de la loi du 22 juillet 2009, fixant les normes et la procédure de classement des hôtels et des résidences de tourisme sous réserve que l'immeuble soit conforme à la réglementation.

Obligations du Bailleur :

Le Bailleur :

1) Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de l'exécution de toutes ses conditions dans les conditions exposées à l'article 12 « Obligations du Preneur ».

2) Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués meublés dans le cadre de son activité telle que définie à l'article 4.

3) Conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, les travaux définis par l'article 606 du code civil ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables que sont les honoraires de syndic et l'assurance de la copropriété. Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages". Dans ce cas les indemnités versées sont encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Le cas échéant, le Preneur aura la faculté de subroger dans ses droits le syndic de copropriété pour la réalisation de ces démarches.

4) Décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.

5) S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objets du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

6) Donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

7) S'oblige à fournir au Preneur, sur demande de sa part :

- L'état annuel récapitulatif des charges, dans les conditions de l'article L 145-36 du code de commerce.
- Les états prévisionnels et récapitulatifs des travaux, dans les conditions des articles L 145-40-2 et R 145-37 du code de commerce.

Il est admis que la transmission de ces éléments puisse être déléguée par le Bailleur à toute personne de son choix.

8) Livraison des biens loués – état des lieux. Le Bailleur s'engage à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever. Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de 250 euros HT avancée par le Preneur et déduite de la première échéance de loyer prendra livraison des biens loués, formulera le cas échéant, toutes observations et réserves, et signera, en tant que de besoin, pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi ainsi que le quitus de levée de réserves. Le procès-verbal de livraison régularisé par le Bailleur ou son représentant servira de support à l'état des lieux d'entrée qui sera dressé entre les parties et intégrera les remarques éventuelles du Preneur, étant rappelé qu'à l'issue du bail il sera dressé un état des lieux de sortie.

Article 6 – LOIS ET USAGES

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7 – LOYER

- **Formule sans occupation**

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6750 € HT, taux de TVA en vigueur, soit 7425 € TTC payable uniquement par virement bancaire au domicile du BAILLEUR par trimestre civil échu et au plus tard le 15 du mois qui suit chaque fin de trimestre.

Dans le cas de non-paiement total ou partiel de toute somme éligible au titre du bail, le bailleur percevra de plein droit des intérêts de retard.

Ces intérêts de retards seront calculés sur la base du taux de l'intérêt légal applicable sur la période.
Le Bailleur reconnaît l'intérêt que représente le fait que la gestion de la totalité des baux de l'ensemble immobilier soit confiée à un seul et unique mandataire.

En conséquence, accepte et s'oblige à ce que la totalité des baux soit confiée à un mandataire unique et à confier la gestion de son bien à la société dont les coordonnées sont les suivantes :

Société PROPERTIMO
SAS au capital de 40 000 €
Dont le siège social est au 3 allée Alphonse Fillion - 44120 VERTOU
Immatriculée sous le numéro 824 494 173 RCS NANTES
Carte professionnelle : CPI 4401 2017 000 017 164 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire
Garantie financière : QBE Insurance, convention n° 022 0006765
Assurance responsabilité civile professionnelle : AIG Europe Limited police n° 2.400.231
Représentant : Monsieur Olivier TRIT (Président).
N° de compte :

* IBAN : FR76 1444 5004 0008 0045 3497 608
* BIC : CEPAFRPP444

Le Bailleur a demandé au Preneur de payer le loyer du présent bail directement entre les mains de la société Propertimo, étant rappelé, en tant que de besoin, que les honoraires et autres frais de ce mandataire resteront à la charge du Bailleur.

Il appartiendra par ailleurs au Bailleur de notifier au Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception et en observant un préavis minimum de deux (2) mois, la fin du mandat de gestion qu'il a confié au mandataire, quelle qu'en soit la cause.

A cette occasion, il appartiendra également au Bailleur d'apporter au Preneur toutes précisions sur les modalités futures de règlement du loyer.

N° Lot commercial	**A002**			
Loyer annuel HT logement	**6750 €**			
Dont loyer annuel HT parking	**200 €**			

Révision du loyer :

De convention expresse, le loyer susvisé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de l'évolution de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, plafonnée selon les conditions suivantes :

- si annuellement, la variation de l'indice des loyers commerciaux est inférieure à 3,5%, l'indexation de cette année considérée sera plafonnée à 2%. Si annuellement la variation de l'indice des loyers commerciaux est inférieure à - 3,5%, l'indexation de cette année considérée sera plafonnée à -2%.
- si annuellement la variation de l'indice des loyers commerciaux est supérieure à 3,5%, l'indexation de cette année considérée sera de 2% auxquels s'ajouteront 50% de la variation de l'indice des loyers commerciaux excédant les 3,5%. Si annuellement la variation de l'indice des loyers commerciaux est supérieure à -3,5%, l'indexation de cette année considérée sera de – 2% auxquels s'ajouteront 50% de la variation de l'indice des loyers commerciaux excédent les -3.5%.

A titre d'exemple, si la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux pour une année donnée est de 4%, la révision du loyer interviendra pour cette année à hauteur de 2,25%.

Toujours à titre d'exemple :
Si, pour un loyer initial de 10.000 € HT, une révision intervient en année « n » et que l'évolution de l'indice des loyers commerciaux s'est établie de la manière suivante au cours des trois années précédentes :

- *« n-3 » = 2,75%*
- *« n-2 » = 4,30%*
- *« n-1 » = 0,30%*

La révision sera calculée de la manière suivante :

- *10.000 + (10.000*2%) = 10.200 €*
- *10.200 + (10.200*[2%+0,40%]) = 10.444,80 €*
- *10.444,80 + (10.444,80*0,30%) = 10.476,13 €*

Le loyer applicable aux années n, n+1 et n+2 s'établira par conséquent à 10 476,13 € HT.

La première révision du loyer interviendra le 1er janvier qui suivra la première période triennale.
Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail. En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent :

- de lui substituer un indice similaire choisi par accord entre elles,

- à défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les parties, faute d'accord entre les parties sur le nom de cet expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, à la requête de la partie la plus diligente.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.
Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Générale des Impôts. Le Bailleur conformément à l'article 293F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il importe que le bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA, et plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts.
Dans le cas où l'indisponibilité du bien loué résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du bailleur,
- soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci-avant sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance mais serait couvert soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur.

Article 8 – REGLEMENT

Le Bailleur s'engage à quittancer par trimestre civil échu de location, la facture qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Article 9 – REVENTE ET PACTE DE PREFERENCE EN CAS DE CESSION DES LOCAUX

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. En cas de cession par le Bailleur des locaux objets du présent bail, le Preneur, bénéficiera, pour lui-même ou pour toute société de son groupe qu'il entendrait se substituer, d'un droit de préférence qui s'exercera dans les conditions suivantes :

Afin de permettre au Preneur d'exercer son droit, le Bailleur s'oblige à transmettre au Preneur toute proposition d'acquisition, qui devra être signée du candidat acquéreur et contenir :

- L'identité complète du candidat acquéreur ;
- Le prix proposé ;
- Les modalités de règlement de ce prix ;
- Les modalités de financement de l'acquisition ;
- Les conditions suspensives ou résolutoires affectant l'opération ;
- Tout autre renseignement sur les conditions et modalités principales de l'opération envisagée.

Le Preneur disposera alors d'un délai d'un (1) mois pour faire savoir au Bailleur si il entend exercer son droit de préférence et, dans l'affirmative, si c'est lui-même ou une société substituée de son groupe qui procèdera à l'acquisition. En cas d'exercice par le Preneur de son droit de préférence, la vente sera régularisée dans un délai de deux (2) mois à compter de la décision qui aura été prise et notifiée au Bailleur. A défaut d'exercice par le Preneur de son droit de préférence, l'acquisition sera proposée à la société Cerenicimo Asset qui disposera, dans les mêmes conditions que le Preneur, d'un délai d'un (1) mois pour faire savoir au Bailleur si elle entend exercer son droit de préférence et, dans l'affirmative, si c'est elle-même ou une société substituée de son groupe qui procèdera à l'acquisition.

Si le Bailleur est une personne morale, il est précisé :

- Que le droit de préférence dont bénéficie le Preneur et à défaut la société Cerenicimo Asset ne s'appliquera pas dans l'hypothèse où la cession envisagée interviendrait au profit d'un des associés de la société bailleresse.

- Que les associés de la société bailleresse s'interdisent, à peine de résiliation immédiate du présent bail, d'éluder le droit de préférence du Preneur ou de la société Cerenicimo Asset en organisant la cession de la totalité des parts sociales de la société bailleresse.

Article 10 – CLAUSES PARTICULIERES

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 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 Mandant et du Mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

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.

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.

Article 11 – INFORMATION DES ACQUEREURS/BAILLEURS

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-7 du Code de Commerce
« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.
Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.
Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce
« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.
A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.
Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.
S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.
Le congé doit être donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné ».

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce
« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.
Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation,

ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

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

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :
1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;
2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.
II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.
Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les évènements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence »
En conséquence, l'ACQUEREUR bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.
Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Article 12 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Défaut d'exécution des engagements :
Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ces engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

Article 13 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige 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 situation de l'immeuble loué.

ARTICLE 14 – CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objets du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Signature en deux exemplaires originaux

Fait à : Paris
Le : 15/02/18

Le Preneur – ODALYS RESIDENCES

Odalys Résidences
Société par action simplifiée au capital de 3.000.000 €
Siège social : Parc de la Duranne - BP 412,
Avenue René Descartes
13857 Aix en Provence Cedex 3
RCS Aix en Provence 487 696 080

Fait à : Paris
Le : 23/02/18

Le Bailleur

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du Code de l'environnement

1. Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° **2013137 - 0016** du **17 Mai 2013** mis à jour le

informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse **commune**

RESIDENCE « MENDI ALDE II » **74220** **LA CLUSAZ**

Lieu dit « Les Granges »

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **prescrit** [1] **oui** **non** X

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **appliqué par anticipation** [1] **oui** **non** X

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels **approuvé** [1] **oui** X **non**

[1] si **oui**, les risques naturels pris en compte sont liés à :

Inondation **crue torrentielle** **mouvements de terrain** **avalanches**

sécheresse **cyclone** **remontée de nappe** **feux de forêt**

séisme **volcan** **autres** **Glissement de terrain**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels [2] **oui** **non** X

[2] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés **oui** **non**

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m]

en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier.

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **prescrit** [3] **oui** **non** x

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **appliqué par anticipation** [3] **oui** **non** x

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers **approuvé** [3] **oui** **non** x

[3] si **oui**, les risques miniers pris en compte sont liés à :

mouvements de terrain **autres**

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers [4] **oui** **non** X

[4] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés **oui** **non**

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques **prescrit** et non encore approuvé [5] **oui** **non** X

[5] si **oui**, les risques technologiques pris en compte **dans l'arrêté de prescription** sont liés à :

effet toxique **effet thermique** **effet de surpression**

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR technologiques **approuvé** **oui** **non** X

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques [6] **oui** **non** x

[6] si **oui**, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés **oui** **non**

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

> L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone **5** forte zone **4** X moyenne zone **3** modérée zone **2** faible zone **1** très faible

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique

en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

> L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente **oui** **non**

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

8. Vendeur - ~~Bailleur~~ **SCI MENDI ALDE**

rayer la mention inutile Nom Prénom

9. Acquéreur - ~~Locataire~~

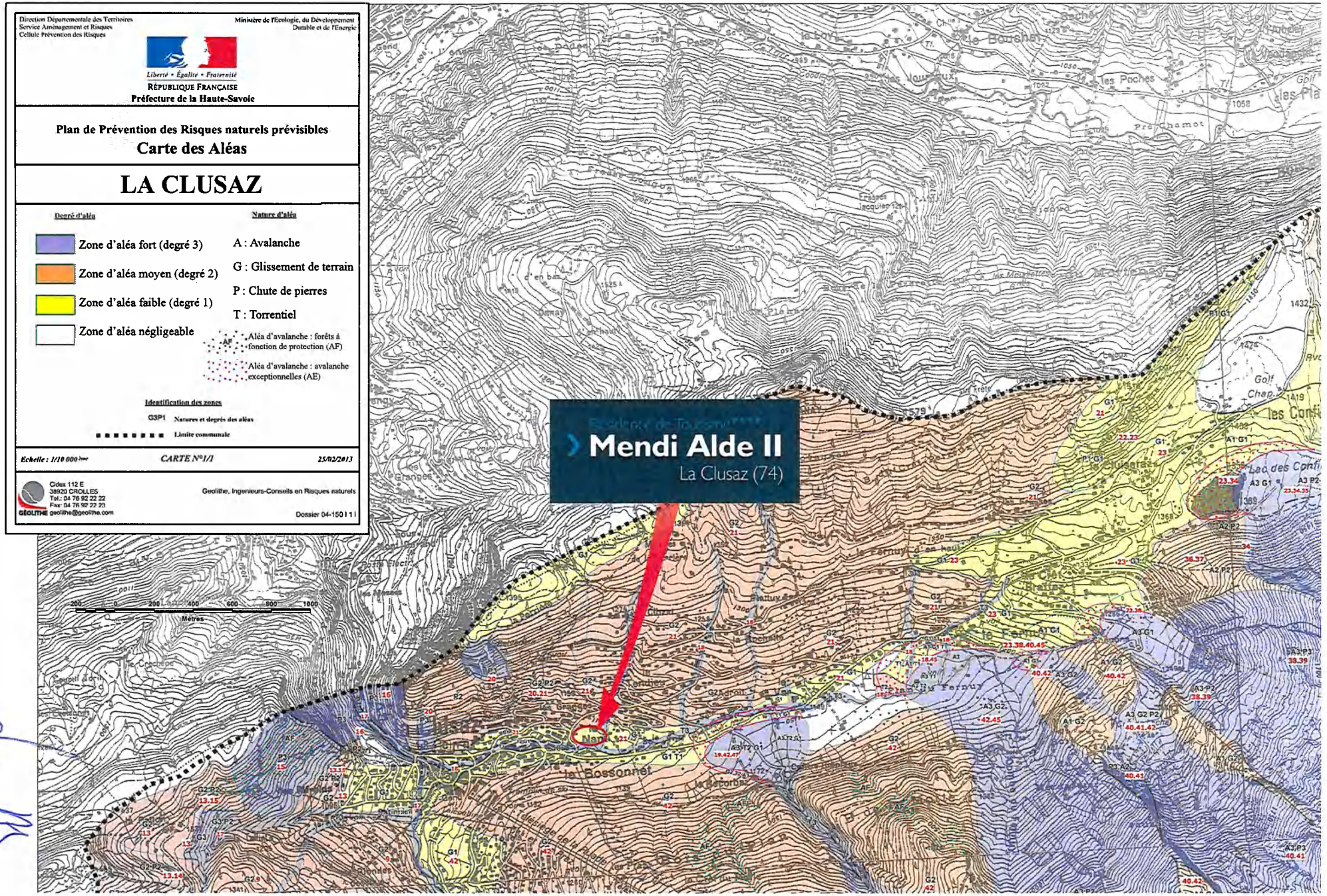
10. Lieu / Date à **VERTOU** le **15 Juin 2015**

Attention !

S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état.

Article 125-5 (V) du Code de l'environnement

En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.


Direction Départementale des Territoires
Service Aménagement et Risques
Cellule Prévention des Risques
Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Préfecture de la Haute-Savoie
Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles
Carte des Aléas
LA CLUSAZ
Degré d'aléa
Zone d'aléa fort (degré 3)
Zone d'aléa moyen (degré 2)
Zone d'aléa faible (degré 1)
Zone d'aléa négligeable
Nature d'aléa
A : Avalanche
G : Glissement de terrain
P : Chute de pierres
T : Torrentiel
Aléa d'avalanche : forêts à fonction de protection (AF)
Aléa d'avalanche : avalanche exceptionnelles (AE)
Identification des zones
G3P1 Natures et degrés des aléas
Limite communale
Echelle : 1/10 000ème
CARTE N°1/1
25/02/2013
Cidex 112 E
38920 CROLLES
Tel.: 04 76 92 22 22
Fax: 04 76 92 22 23
GEOLITHE geolithe@geolithe.com
Geolithe, Ingenieurs-Conseils en Risques naturels
Dossier 04-150111
Mendi Alde II
La Clusaz (74)
200 0 200 400 600 800 1000
Mètres

Résidence de Tourisme****

Mendi Alde II

La Clusaz (74)

Lot(s) n° _____

Liste du Mobilier et de l'Equipement pour les logements

	Studio *2 couchages*	T1 *2 couchages*	T1 + cabine *4 couchages*	T2 *4 couchages*	T2 + cabine *6 couchages*	T3 *6 couchages*
SEJOUR						
Banquette gigogne convertible en 2 couchages (y/c matelas et sommier)	1	1	1	1	1	1
Housse banquette	1	1	1	1	1	1
Couverture acrylique 180x220	2	2	2	2	2	2
Oreiller	2	2	2	2	2	2
Table basse	1	1	1	1	1	1
Meuble bahut ou meuble bahut / bureau	1	1	1	1	1	1
Chaises	2	2	4	4	6	6
Table 70 x 70	1	1				
Table 70 x 120			1	1		
Table 70 x 150					1	1
Suspension ou plafonnier	1	1	1	1	1	1
Tringle et rideau occultant / décoration ou de décoration (si fermeture volets bois) > ensemble suivant plans architecte	Ensemble	Ensemble	Ensemble	Ensemble	Ensemble	Ensemble
Appliques murales	2	2	2	2	2	2
CHAMBRE 1 - SINGLE						
Sommier à lattes de 160x200 sur pieds				1	1	1
Matelas 160x200 HR 35				1	1	1
Oreiller 45x60				2	2	2
Tête de lit avec tablettes incorporées de 230				1	1	1
Tringle et rideau occultant / décoration ou de décoration (si fermeture volets bois) > ensemble suivant plans architecte				Ensemble	Ensemble	Ensemble
Applique tête de lit				2	2	2
Couverture acrylique en 240x220				1	1	1
Sessus de lit 160				1	1	1
Plafonnier				1	1	1
CHAMBRE 1 - TWING						
Sommier à lattes de 90x200 sur pieds				2	2	2
Matelas90x200 HR 35				2	2	2
Oreiller 45x60				2	2	2
Tête de lit avec tablettes incorporées de 230				1	1	1
Tringle et rideau occultant / décoration ou de décoration (si fermeture volets bois) > ensemble suivant plans architecte				Ensemble	Ensemble	Ensemble
Applique tête de lit				2	2	2
Couverture acrylique 180x220				2	2	2
Dessus de lit 90				2	2	2
Plafonnier				1	1	1

	Studio *2 couchages*	T1 *2 couchages*	T1 + cabine *4 couchages*	T2 *4 couchages*	T2 + cabine *6 couchages*	T3 *6 couchages*
CHAMBRE 2 - SINGLE						
Sommier à lattes de 160x200 sur pieds				1	1	1
Matelas 160x200 HR 35				1	1	1
Oreiller 45x60				2	2	2
Tête de lit avec tablettes incorporées de 230				1	1	1
Tringle et rideau occultant / décoration ou de décoration (si fermeture volets bois) > ensemble suivant plans architecte				Ensemble	Ensemble	Ensemble
Applique tête de lit				2	2	2
Couverture acrylique en 240x220				1	1	1
Dessus de lit 160				1	1	1
Plafonnier				1	1	1
CABINE "superposés"						
Cadre à lattes de 90x200 sur pieds			2		2	
Matelas 90x200 HR 35			2		2	
Ossature et échelle			1		1	
tablette			2		2	
Oreiller 45x60			2		2	
Tringle et rideau occultant / décoration ou de décoration (si fermeture volets bois) > ensemble suivant plans architecte			Ensemble		Ensemble	
Couverture acrylique 180x220			2		2	
Dessus de lit 90			2		2	
Plafonnier			1		1	
Applique tête de lit			2		2	
TERRASSE / BALCON						
Table PVC 2 personnes	1	1				
Table PVC 4 personnes			1	1		
Table PVC 6 personnes					1	1
Chaises PVC	2	2	4	4	6	6
BAINS						
Sèche serviette électrique	1	1	1	1	1	1
Bandeau lumineux	1	1	1	1	1	1
Plafonnier	1	1	1	1	1	1
TOILETTES						
Porte papier	1	1	1	1	1	1
Balayette	1	1	1	1	1	1
Plafonnier	Bain	Bain	Bain	1	1	1
DEGAGEMENT						
Plafonnier				1	1	1
KIT VAISSELLE ET ACCESSOIRES						
KIT 2 personnes	1	1				
KIT 4 personnes			1	1		
Kit 6 personnes					1	1

NOTA : Certains logements n'auront pas de mobilier de jardin du fait du manque de terrasses ou balcons (N° : A04 / A 09)

Fait à : Paris
Le : 15/01/18
POUR LE PRENEUR (ODALYS RESIDENCES)

Fait à : Paris
Le : 23/02/18
POUR LE BAILLEUR