

**BAIL COMMERCIAL**

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

**LA TOUSSUIRE**  
**Résidence**  
**« Les Balcons des Aiguilles »**

**PACK LOISIR SERENISSIME - ZRR**

*Formule retenue par le Bailleur : 4 semaines  
réparties suivant la décomposition ci-après*

	<b>HIVER</b>	<b>ETE</b>
Haute Saison	1 semaine (en dehors vacances février)	2 semaines
Basse Saison	1 semaine	

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Le propriétaire** (ou à défaut la Société)  
demeurant

: ~~Mr Scott Mc CRENDLE~~  
: Lorna Wynne  
Flat 4/1  
27 Gallowgate  
Glasgow  
G1 5AA  
SCOTLAND

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

*d'une part,*

**ET :**

- **La Société SODEREV TOUR**, Société Anonyme au capital de 420.000 euros, dont le siège Social est à Paris (75002) 19 rue d'Antin – Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 411 772 338.

Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Vittorio LECCI,

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

*d'autre part,*



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

### **EXPOSE**

Suivant acte reçu ce jour par Maître Jean-Pierre Montmasson, Notaire à Saint Jean de Maurienne, le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Les Balcons des Alguilles » à La Toussuire 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 vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements au plus tard le 1<sup>er</sup> décembre 2008.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence dans le délai d'un mois suivant son acceptation de la parfaite livraison Immobilière par le vendeur, soit à compter du 20 décembre 2008, sous forme d'une Résidence de Tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, 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-hôtelières 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 EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.**

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 prêts à être 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 en leur état futur d'achèvement**

Local(aux) constitué(s) :

- du(des) logement(s) numéro(s) **A14**
- superficie habitable **42.10 m<sup>2</sup>**
- parking **n° 14**

type **T3**  
bâtiment **A**

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielles que juridiques résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Il est précisé que ce(s) local(aux) est(sont) loué(s) nu(s), la fourniture du mobilier étant à la charge du PRENEUR, comme indiqué plus loin.

#### **ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme et irrévocable de 11 (onze) années entières et consécutives. Le bail est réputé conclu au jour d'acquisition des biens par le BAILLEUR, mais ne prendra effet qu'à la date de mise à disposition effective desdits biens au PRENEUR. A défaut de date de prise de possession des lieux par le PRENEUR précisément actée par les parties, il est convenu que celle-ci sera réputée intervenue au premier jour d'ouverture de la Résidence de Tourisme au public.

Le PRENEUR, en application de l'Article 145-4 du Code de Commerce, renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'issue des deux premières périodes triennales.

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 par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, le BAILLEUR le dispensant expressément par la présente des formalités de congé prévues par les textes applicables. 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.



### **ARTICLE 3 - Destination des lieux**

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.

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 ou 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 les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 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 conséquence 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.
- 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 Opérateurs, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires 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 BAILLEUR 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 BAILLEUR, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût sera à la charge de la partie défaillante.

##### ***B. - Entretien et réparations***

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux en bon état de réparations et d'entretien dans les parties privatives 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.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

##### ***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 BAILLEUR.

##### ***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 normales avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité au BAILLEUR.

##### ***E. - Mobilier***

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, il s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier et équipements nécessaires pour qu'il puisse consentir des sous-locations en meublé. En fin de bail, le BAILLEUR aura la faculté d'acquiescer ledit mobilier pour Cent (100) €uros H.T. par couchage.



#### **F. - 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 ces 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 engagées 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 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 remises en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

#### **G. - Contribution, taxes et charges diverses**

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels, aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, et de toutes dépenses engagées par le BAILLEUR sans l'accord express du PRENEUR. Le PRENEUR acquittera également les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, 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, notamment de la taxe foncière, des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété à hauteur de 25 € TTC, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (cf paragraphe 5.1-C ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

#### **H. - 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.

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.

### **4.2 - Concernant le BAILLEUR**

#### **A. - Garanties**

Le BAILLEUR autorise 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, contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux à hauteur du montant de ces indemnités.

#### **B. - 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 sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

#### **C. - 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.

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.



*[Signature]*

#### **D. - Mandat**

En raison du caractère du présent bail et de sa durée, le BAILLEUR s'interdit d'initier ou de voter toute décision collective lors des assemblées générales ou exceptionnelles de copropriété tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation par le PRENEUR de la Résidence ou pouvant porter un quelconque préjudice dans l'exercice de l'activité du PRENEUR ou de ses sous-traitants.

Le BAILLEUR avisera le PRENEUR de la date de la convocation aux assemblées générales de copropriété et, en cas d'absence du BAILLEUR, et dans le respect des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, il transférera ses pouvoirs au PRENEUR ou à toute personne désignée par celui-ci aux fins de le représenter.

### **ARTICLE 5 – Loyer**

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

Ce loyer est payable :

- partie en numéraire,
- partie en nature.

#### **5.1 – Loyer en numéraire**

##### **A. - Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à **7224 euros HT**.  
Ce loyer sera majoré de la TVA dont le taux en vigueur à la signature du bail est de 5,5%.

##### **B. - Paiement du loyer**

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, aux 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.

##### **C. - Révision du loyer**

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

#### **5.2 – Loyer en nature**

##### **A. - Définition du loyer en nature**

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours déterminés en tête des présentes. Les séjours s'effectueront dans l'appartement du bailleur ou dans un appartement de caractéristiques identiques et selon les modalités précisées à l'article 6.

##### **B. - Evaluation du loyer en nature**

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes de base mises à la disposition du bailleur, la valeur hors taxes résultant de 80% du tarif public pratiqué chaque année par le PRENEUR.

##### **C. - Révision du loyer en nature**

D'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, il est expressément stipulé que la révision du loyer en nature, résultera de l'évolution du tarif public qui tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer et ce pendant toute la durée du bail.

#### **5.3 – Conditions particulières**

Le BAILLEUR s'engage à quittancer la facture annuelle de loyer total (loyer en numéraire + loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

#### **5.4 – Stipulations particulières**

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer 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, ...) 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 desdites parties communes.



## **ARTICLE 6 – Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature**

### **6.1 – Calendrier des séjours**

Le PRENEUR communiquera chaque année au BAILLEUR le calendrier d'occupation au plus tard :

- le 15 juillet pour la période d'hiver
- le 15 décembre pour la période d'été

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10H00.

### **6.2 – 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 1er septembre pour la période d'hiver,
- le 31 janvier pour la période d'été.

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) à 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 du loyer en nature 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 séjour résultant de cette fraction de loyer.

### **6.3 – 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 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 sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gracieuse des draps et kits linge pour son séjour.

Il est expressément convenu qu'aucune occupation du BAILLEUR ne pourra s'effectuer pendant les périodes de fermeture de la résidence.

Enfin, le BAILLEUR bénéficiera d'une possibilité d'occupation dite "week-end de dernière minute", en fonction des disponibilités du PRENEUR, qu'il pourra réserver au plus tôt deux (2) jours avant le départ, moyennant une somme forfaitaire de Quarante (40) Euros TTC, directement déduite de son loyer.

### **6.4 – Cession des droits d'occupation**

Afin de respecter la réglementation sur les résidences de tourisme et d'éviter le déclassement, le BAILLEUR s'oblige dans le présent contrat, que s'il entendait ponctuellement céder ses droits d'occupation, à en aviser le PRENEUR et à les lui confier exclusivement. Le PRENEUR pourra se charger de proposer à la location la ou les semaines non occupées par le BAILLEUR sans engagement et pour un loyer de 50% du prix public.

### **6.5 – Année de livraison**

Il est expressément convenu et accepté par le BAILLEUR que l'utilisation de ses droits d'occupation, lors de l'année de livraison, s'effectuera sous réserve des disponibilités du PRENEUR.

## **ARTICLE 7 - Occupation de l'appartement en sus du droit d'occupation**

Cette faculté est non contractuelle et indépendante des conditions du présent bail. Elle permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 20 % de réduction. Le BAILLEUR bénéficiera en outre d'une réduction de 20% sur les prix publics de location sur l'ensemble des résidences LAGRANGE CLASSIC, LAGRANGE FAMILY et LAGRANGE PRESTIGE, selon disponibilités et 10 % sur l'ensemble de la brochure LAGRANGE, en réservant directement et exclusivement auprès du PRENEUR.

## **ARTICLE 8 - Bourse d'échange**

Il s'agit d'une possibilité, et non d'un droit contractuel, offerte au BAILLEUR, d'échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence gérée par le PRENEUR. Le PRENEUR se réserve en outre la possibilité de ne pas donner suite à une demande d'échange, notamment en fonction des disponibilités et/ou des impératifs de planning.



## ARTICLE 9 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, conformément aux dispositions combinées des articles 261-D-4 a, b et c du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux précisions apportées par les instructions administratives du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, déclare expressément renoncer à la franchise en base. Il s'engage à cet effet à exercer cette option dans la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que 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 à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

## ARTICLE 10 - DIVERS

Sous réserve de l'accord du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander la modification de son Pack, tous les Trois (3) ans.

En cas de revente, de donation et plus généralement de tout acte de disposition entraînant mutation des biens objets du présent bail, le bénéficiaire se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant des présentes auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de ce transfert. Le BAILLEUR s'engage à faire annexer le présent bail à toute promesse de vente ou tout acte entraînant projet ou réalisation d'un transfert de propriété.

## ARTICLE 11 - 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.

## ARTICLE 12 - 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 Paris.

*D. Wye*  
*S.M.C.*

**LE BAILLEUR**

Fait en quatre exemplaires originaux,  
A Paris  
Le 23 janvier 2008

**LE PRENEUR**  
**SODEREV TOUR**

*SODEREV TOUR*  
*19, rue d'Antin*  
*75002 PARIS*



