

# BAIL COMMERCIAL

## BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES ET EQUIPES

Entre les soussignés :

**Ci-après désigné(e) par le vocable « Le Bailleur », d'une part**

La Société LA BRASSERIE DES CONSULS, société à responsabilité limitée au capital de 8 000 Euros, domiciliée au 472, rue de Leysse – BP 429 – 73 004 CHAMBERY. Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 448 329 938, filiale de la société dénommée EUROGROUP, SA au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472 rue de Leysse - 73 000 CHAMBERY , immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 383 109 873.

Représentée par Monsieur Roger BORNE en qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**Ci-après désignée par le vocable « Le Preneur », d'autre part,**

Qui accepte les locaux ci-après désignés et équipés de leurs moyens d'exploitation, faisant partie de l'hôtel LA FARANDOLE situé 18, rue du Cairou, Commune de L'ALPE DE VENOSC aux DEUX-ALPES (38 860), conformément aux articles L145-1 et suivants du Code de commerce et des dispositions du décret n°53 9600 du 30 septembre 1953 non codifiés.

N° Lot	112							
Etage	1ER							
Surface	23							
N° Copropriété								

+ quote-part des parties communes générales.

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, la nature des équipements garnissant les lieux loués meublés et leurs équipements, avoir connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Un état de l'équipement et du mobilier de chaque lot de copropriété et des parties communes mis à disposition du Preneur par le Bailleur est annexé au présent bail.

### **1 – DUREE DU BAIL**

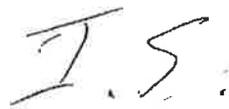
La date de prise d'effet du bail est fixé au jour de signature de l'acte notarié d'acquisition des biens objet du présent bail par la Bailleur.

Le bail portera sur une période ferme de 11 ans et autant de mois nécessaires pour se terminer le 30 septembre 2017.

Il ne pourra être résilié par aucune des parties avant le 30 septembre 2017. Le Preneur renonce donc à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'échéance du bail.

A la fin de la première période, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction.

## **2 – DESTINATION**

Le Preneur exercera dans les biens immeubles loués meublés et équipés du matériel nécessaire à leur exploitation faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitation hôtelière.

Le Bailleur sera associé à l'activité ou aux résultats de l'activité exercée par le Preneur selon les modalités indiquées au paragraphe 4.

Cette activité sera soumise de plein droit à la TVA.

## **3 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

### **Concernant le Preneur**

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront en bon état d'usage normal meublés et équipés du matériel nécessaire à leur exploitation.

Le Preneur supportera les réparations d'entretien de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil. Il est néanmoins précisé que tous les éventuels travaux de mise en conformité des bâtiments imposés par une évolution des normes dans le domaine d'activité du Preneur sont exclusivement à la charge de ce dernier.

Il respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.

Le Preneur entretiendra les lieux, le mobilier ainsi que le matériel nécessaire à l'exploitation en bon état de réparation locative ou de menu entretien. Il les rendra, à la sortie, en bon état d'entretien. 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.

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

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le Preneur s'engage à acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont généralement 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 ici 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 ainsi que la quote-part de la prime correspondant à la police propriétaire non occupant.

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 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.

#### Concernant Le Bailleur

Le Bailleur conservera à sa charge les autres impôts et taxes des propriétaires loueurs y compris l'impôt foncier.

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet 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.

Le Bailleur autorise Le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, 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 des loyers, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, Le Preneur à sous-louer meublés et équipés du matériel nécessaire à leur exploitation les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que Le Preneur telles que définies ci-avant.

Le Bailleur autorise irrévocablement Le Preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur et le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que la garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage-ouvrage ».

Dans ce cas, les indemnités versées seront 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 Bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé, au paragraphe 5.

Le Bailleur donne expressément pouvoir au Preneur de procéder pour son compte à la réception d'éventuels travaux effectués dans les locaux objet des présentes par les entreprises chargées de les exécuter.

Le Bailleur souscrira, au travers du syndic de copropriété, une police d'assurance couvrant sa responsabilité civile de copropriétaire. Il s'acquittera par ailleurs de la quote-part de la prime correspondant à la police propriétaire non occupant souscrite pour son compte par le Preneur.

#### 4 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel égal à 3591 € HT payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 15 du mois qui suit chaque trimestre. (TVA au taux de 19.6 %)

En cas de variation de TVA pendant la durée du bail, la TVA facturée en sus du loyer ci-dessus fixé subira la même variation.

Ce loyer sera révisé tous les trois ans, à hauteur de 65% (soixante cinq pour cent) de la variation de l'indice du coût de la construction (base 100 en 1953) publiée par l'INSEE et cela à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du trimestre de la prise d'effet du présent bail.

Le loyer sera dû pour la première fois à compter du jour de la signature de l'acte notarié.

Ce loyer HT sera majoré de 5 % si le taux d'occupation des locaux l'année civile précédente est compris entre 80 % et 90 %, il sera majoré de 10 % si le taux d'occupation des locaux est supérieur à 90 %.

*M*

*Z.S.* 3

Le Preneur aura à sa charge d'indiquer, dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année suivante, au Bailleur le taux d'occupation constaté l'année passée. L'éventuelle majoration de loyer devra alors être réglée avec le loyer du 1<sup>er</sup> trimestre de l'année suivante.

## **5 – CAUTION**

La société dénommée EUROGROUP, SA au capital de 2 100 000 Euros, dont le siège social est au 472 rue de Leysse 73 000 CHAMBERY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le n° 383 109 873, représentée par Monsieur Roger BORNE en sa qualité de directeur général et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, déclare se porter caution solidaire, indivisible et indéfinie de sa filiale, la société LA BRASSERIE DES CONSULS, Preneur du présent bail, et cela pour l'ensemble des engagements pris par cette dernière pour la durée du bail.

## **6 - REVENTE**

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.

## **7 – CLAUSES RESOLUTOIRES**

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été accepté, Le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux 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 dans l'exercice de sa mission de mandataire.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, Le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par Le Preneur, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, Le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

## **8 – FRAIS**

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du **Preneur**.

## **9 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

## **10 – 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.

Fait en 3 exemplaires originaux.

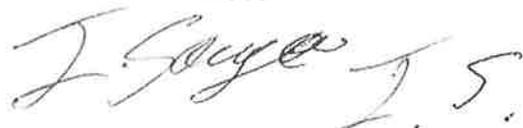
A Chambéry  
Le 16-06-06

A Cognac France  
Le 07/06/06

**LE PRENEUR**



**LE BAILLEUR**



# ANNEXE AU BAIL

## LISTE DU MOBILIER ET DES EQUIPEMENTS DE CHAQUE LOT DE COPROPRIETE

### Chambres 101 à 110, 201 à 210, 301 à 310

2 lits 90 et leur literie	1 baignoire
1 petit fauteuil	1 lavabo
1 chevalet	1 toilette
2 tableaux	1 sèche-cheveux
1 penderie	1 table basse extérieure
1 poubelle	2 chaises longues

### Chambres 115, 215, 315, 415

1 lit 140 et sa literie	1 baignoire
1 petit fauteuil	1 lavabo
1 chevalet	1 toilette
2 tableaux	1 sèche-cheveux
1 penderie	1 chaise
1 poubelle	

### Chambres 114, 214, 314, 414

1 lit 140 et sa literie	1 poubelle
1 chaise	1 baignoire
1 chevalet	1 lavabo
1 tableau	1 toilette
1 porte bagage	1 sèche-cheveux
1 placard	

### Chambres 113, 212, 213, 312, 313, 413

4 lits 90 et leur literie	1 placard
1 lampadaire	1 poubelle
1 chaise	1 baignoire
1 penderie	2 lavabos
2 tableaux	1 toilette
1 porte bagage	1 sèche-cheveux

### Chambre 112

1 lit 140 et sa literie	1 poubelle
2 lits 90 et leur literie	1 baignoire
1 lampadaire	2 lavabos
1 chaise	1 toilette
1 penderie	1 sèche-cheveux
2 tableaux	1 porte bagage

### Chambres 111, 211, 311

4 lits 90 et leur literie	1 lavabo
2 bureaux	1 toilette
4 chaises	1 sèche-cheveux
5 placards	1 sèche-serviettes
1 poubelle	2 chaises longues
1 baignoire	1 table basse extérieure

### Chambres 411

2 lits 90 et leur literie	1 poubelle
1 lit 140 et sa literie	2 lavabos
1 chevalet	1 toilette
2 tableaux	1 sèche-cheveux
4 chaises	2 chaises longues
2 placards	1 baignoire

### Chambres 408, 409, 410

3 lits 90 et leur literie	1 poubelle
1 canapé	1 baignoire
1 meuble 4 tiroirs	1 bidet
1 petit fauteuil	2 toilettes
1 chevalet	1 sèche-cheveux
3 tableaux	1 table basse intérieure
2 chaises	1 table basse extérieure
1 placard	2 chaises longues

### Chambres 403, 404, 406, 407

5 lits 90 et leur literie	1 poubelle
1 meuble 4 tiroirs	1 bidet
1 petit fauteuil	2 toilettes
1 chevalet	1 sèche-cheveux

*Me*

*J.S.*

3 tableaux  
2 chaises  
2 placards  
1 baignoire

### Chambres 402, 405

2 lits 90 et leur literie  
1 lit gigogne et sa literie  
1 lit placard et sa literie  
1 chevalet  
3 tableaux  
1 table basse bois  
1 placard  
1 poubelle

### Chambre 401

3 lits 90 et leur literie  
1 canapé lit et sa literie  
2 tableaux  
1 table  
2 chaises  
1 luge déco  
1 placard

1 table basse intérieure  
1 table basse extérieure  
2 chaises longues

1 baignoire  
1 douche  
2 toilettes  
2 sèche-cheveux  
2 chaises longues  
1 table basse extérieure  
2 chaises extérieures

1 poubelle  
1 douche  
2 toilettes  
2 sèche-cheveux  
2 chaises longues  
1 table basse extérieure  
1 baignoire

## PARTIES COMMUNES

### Salon BAR

8 tables basses  
4 fauteuils 1 place  
3 fauteuils 2 places  
8 tabourets bar  
2 lampes

8 tapis  
1 grande armoire bois  
5 poufs  
1 petit fourneau fonte  
1 chaise bois

### Garage – Local à skis - Piscine

65 placards à skis  
3 poubelles  
22 chaises longues

3 bancs  
8 tables basses  
3 tables

### Salle de jeux - Réception

2 fauteuils rotin grands  
8 chaises  
1 vase  
1 fauteuil 3 places  
1 buffet 4 portes  
1 pompe incendie laiton décoration  
1 fourneau cuivre ancien modèle  
4 tapis  
1 vase

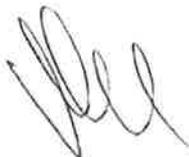
5 tables  
1 meuble de rangement bois  
1 table basse en rotin  
1 table basse  
1 buffet vitrine  
3 tableaux  
1 pot en cuivre  
1 amphore sur pied

Fait en 3 exemplaires originaux.

A... *Chambéry*  
Le ... *16-06-06*

A *Casalin Franc*  
Le *07/06/06*

## LE PRENEUR



## LE BAILLEUR

