



Le bail rénovation-gestion

Janvier 2024



CDMF AVOCATS

PRÉCISIONS LEXICALES PRÉALABLES

- **Le BAILLEUR** : le propriétaire qui donne son appartement en location à un exploitant.
- **Le PRENEUR** : la société d'exploitation qui loue l'appartement et y réalise les travaux.

Objet : 1 appartement dans un immeuble en copropriété

Type de bail : bail commercial

Objectif : le preneur réalise des travaux de rénovation dans le bien à sa prise de possession. Il se rémunère ensuite sur l'exploitation du bien en le mettant en location touristique.

Durée : 9 ans renouvelables de plein droit

Conditions de renouvellement :

- Le preneur doit notifier son intention de renouveler ou non le bail 6 mois avant le terme.
- Le bailleur doit notifier son intention de renouveler ou non le bail 1 an avant le terme.
- En cas de résiliation par le preneur celui-ci devra une indemnité d'éviction égale à 3 mois de loyer hors charges.



BON À SAVOIR

L'indemnité d'éviction a été forfaitairement fixée pour éviter tout litige et permettre éventuellement une renégociation du futur bail.

Répartition des charges indiquée dans le bail : le preneur a la charge des dépenses relatives au bien (assurance, entretien...) et le bailleur a la charge des gros travaux et de certains travaux apparus en cours de bail (donc après les travaux de rénovation initiaux). La liste des charges supportées par le bailleur et par le preneur figure dans le bail.

Fin du bail :

- Possibilité d'acquisition des meubles garnissant le bien par le bailleur
- Restitution en bon état d'entretien
- Pas d'indemnité pour les travaux réalisés par le preneur à l'entrée dans les lieux
- Risque de résiliation en cours de bail pour 3 motifs :
 - défaut de paiement d'un terme de loyer,
 - défaut de mandat donné par le bailleur au preneur pour l'AG de copropriété,
 - inexécution d'une condition du bail.

PRENEUR		BAILLEUR	
DROITS	OBLIGATIONS	DROITS	OBLIGATIONS
→ Cession du bail → Exploitation du bien par la sous-location touristique → Exploitation saisonnière	→ Accepter le bien en l'état → Réaliser des travaux de rénovation complète du bien avec cahier des charges en annexe du bail : • Référence au label de la station • Standards loi 1989 • Climat et Résilience → Interdiction modification de l'aménagement intérieur sauf autorisation du bailleur → Permettre la visite des locaux par le bailleur → Occupation paisible → Respect du règlement de copropriété (usage et enseignes) → Assurance → Entretien → Paiement des charges de copropriété imputables au locataire (cf. charges locatives)	→ Visite des locaux → Des semaines d'occupation dont le nombre en défini par le forfait choisi → Droit de préférence pour une location similaire dans un autre appartement du parc du preneur en cas d'indisponibilité du bien objet du bail	→ Paiement des gros travaux en cours de bail → Paiement des charges de copropriété imputables au bailleur



BON À SAVOIR

En cas de travaux d'amélioration de la copropriété ayant un impact positif sur l'attractivité du bien, une clause prévoit la réévaluation du montant du loyer.

CE QUE LE BAILLEUR REÇOIT	SPORT	LOISIRS	HORS SAISON
Loyer	✓	✓	✓
Charges locatives	✓	✓	✓
Appartement rénové	✓	✓	✓
Semaines d'occupation	2 semaines en haute saison	3 semaines en moyenne saison	5 semaines en haute saison

→ Dans tous les cas, le locataire, lui, perçoit les loyers de sous-location touristique.



La grille fixant le nombre de semaines de location et les niveaux de loyers doit être fixée au cas par cas. Elle doit permettre un équilibre financier de l'opération. Elle prendra en compte :

- ➔ la localisation du bien et sa superficie,
- ➔ les travaux à réaliser,
- ➔ les prestations proposées.

ZOOM SUR LE DROIT AU BAIL

Également appelé « pas-de-porte », le droit au bail correspond au paiement d'un droit d'entrée versé par le preneur au bailleur lors de l'entrée dans les lieux. Il n'est pas obligatoire et n'est pas remboursé à la fin du bail. Ce droit d'entrée peut être versé en une fois ou par échéances en plus du loyer. Il est en général compensé par un loyer plus faible. Dans cette hypothèse, le pas-de-porte est pris en compte pour le calcul de la révision triennale et pour la fixation du loyer du bail renouvelé.

Dans notre modèle de bail, il est considéré comme un surloyer. Plusieurs conséquences :

- ➔ Pour le propriétaire, il constitue un revenu foncier.
- ➔ Le droit au bail est soumis à la TVA si le loyer du bail y est lui-même soumis. Le loyer de locaux équipés, c'est-à-dire munis de mobiliers et matériels nécessaires à l'exploitation de l'activité du locataire est soumis à TVA. Si le bailleur bénéficie du régime de franchise en base de TVA, il n'est pas concerné par la déclaration et le paiement de la TVA.
- ➔ Pour le locataire, le droit au bail constitue une charge déductible des résultats en pourcentage de la durée du contrat (1/9e par an) à condition que le loyer fixé dans le bail soit anormalement bas, c'est-à-dire nettement inférieur à la valeur locative.

FAQ

1. Partant du principe que le droit au bail vient justifier un loyer moins élevé que prévu, mais également que la fixation du loyer prend en compte la prise en charge de travaux par le preneur, le loyer versé au bailleur risque d'être considéré comme faible. Sera-t-il possible d'opposer le fait qu'il s'agisse d'une offre anormalement basse ?

➔ *Il est primordial de rester économiquement cohérent et ne pas tenter de détourner une règle d'ordre public. Il est certain que le montant des travaux entrepris par le preneur comme le montant d'un droit au bail (qui est juridiquement un surloyer) peuvent influencer sur le montant du loyer du bail. L'essentiel est d'être cohérent économiquement et en capacité d'expliquer les chiffres à l'administration fiscale.*

2. Quel est l'impact du droit au bail sur la TVA et la fiscalité ?

➔ *Fiscalement, l'amortissement du droit au bail n'est pas reconnu par l'administration. Le droit d'entrée versé lors de la conclusion d'un bail commercial ne constitue pas, en principe, la contrepartie indemnitaire d'une dépréciation du patrimoine du bailleur ou le prix de cession d'un élément d'actif. Il suit le régime du loyer en matière de TVA.*

3. Y a-t-il une possibilité de renoncer contractuellement à l'indemnité d'éviction ? L'indemnité d'éviction pose-t-elle par ailleurs un problème juridique si elle est trop faible ? Par exemple, une indemnité à hauteur de 2 mois d'indemnité peut représenter (ou être perçue comme) un risque pour une destination (en termes de sécurité juridique).

➔ *Il est impossible de renoncer à l'indemnité d'éviction car c'est la contrepartie du droit au*

renouvellement qui est un droit d'ordre public. Il n'est pas non plus possible de détourner cette impossibilité par une indemnité d'éviction qui serait symbolique (comme 1 euros ou très faible), mais elle doit s'approcher du préjudice que subit le preneur qui voit son bail non renouvelé (notion qui reste subjective).

4. Sur quelle base est calculée l'indexation ? En effet, dans ce bail, il est possible de relever : le droit au bail, les loyers, l'enveloppe des travaux (qui a un impact sur le niveau de loyer), le nombre de semaines d'occupation. Est-ce que l'indice de révision des loyers commerciaux s'applique sur l'ensemble ou seulement sur le loyer « principal » ?

➔ *En principe seul le loyer est indexé. Il ne serait néanmoins pas impossible de voir d'autres valeurs indexées. Il faut que cela soit cohérent et que l'indexation soit en lien avec ce qui doit être indexé, dès lors qu'il y a un accord contractuel entre les parties.*



BAIL COMMERCIAL – LOCATION D'APPARTEMENT A UNE SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION PRENEUR

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Nom :

Prénom :

Adresse :

CI-APRÈS DÉNOMMÉ « LE PROPRIÉTAIRE » OU LE BAILLEUR, D'UNE PART,

Et :

SAS ...

Station de ...

RCS de :

Tva Intracommunautaire :

CI-APRÈS DÉNOMMÉE « LA SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION » OU « LE PRENEUR », D'AUTRE PART.

LESQUELS préalablement au bail commercial faisant l'objet des présentes exposent ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître, Notaire à..... le

Le BAILLEUR est pleinement propriétaire des biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

DÉSIGNATION

Dans un immeuble sis à, soumis au régime de la copropriété, dénommé « » à savoir : L'appartement portant le numéro avec son casier à ski, représentant ensemble les lots de copropriété n°.....,,

L'immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété conformément avec la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et des textes subséquents.

Ce règlement a été dressé suivant acte reçu par Maître à

CECI EXPOSE il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – BAIL ET REPRÉSENTATION

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux ci-dessus désignés en l'exposé qui précède, en ce compris tous ses droits dans les parties communes, tant générales que particulières.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte du règlement de copropriété et des plans et descriptifs annexés notamment l'état descriptif de division de l'immeuble dont ils font partie, avec leurs aisances, parties attenantes et dépendances, et les droits de toute nature qui y sont attachés, sans exception ni réserve.

Le preneur déclare avoir eu une connaissance suffisante de ces pièces dont il possède une copie.

A ce titre le BAILLEUR donne mandat général de représentation au PRENEUR pour la gestion de la copropriété (dont pouvoir de vote aux assemblées générales du syndicat des copropriétaires).

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant de la société locataire, ou à toute personne que celui-ci désignera, lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire.

Il est précisé que ce mandat donne totale liberté de vote au PRENEUR hormis les délibérations qui ont un impact substantiel sur les charges imputables au BAILLEUR (exemple rénovation façade etc...). En ce cas, il appartient au BAILLEUR mandant de prendre l'initiative de préciser son vote au PRENEUR mandataire.

Le mandataire rendra 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.

A défaut par le BAILLEUR de consentir pareil mandat, et un mois après la délivrance d'un commandement, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, par une simple ordonnance de référé le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences généralement quelconques qui en résulteraient.

ARTICLE 2 – DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans suivant la date de signature des présentes pour expirer suivant la date du 9^{ème} anniversaire du bail.

Le PRENEUR devra faire connaître au BAILLEUR son intention de renouveler ou non ce bail, au plus tard SIX MOIS (6 mois) avant le terme du présent bail.

Quant au BAILLEUR, il devra faire connaître son intention au moins un an à l'avance et par dérogation aux dispositions de l'article L145-9 du code de commerce.

Dans cette hypothèse le BAILLEUR sera redevable d'une indemnité d'éviction prévue aux dispositions de l'article L 145-14 du code de commerce à régler au PRENEUR évincé correspondant au préjudice causé par le défaut de renouvellement, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants.

Cette indemnité d'éviction est forfaitairement fixée d'un commun accord entre les parties à 3 mois de loyers

mensuels hors charges, le dernier loyer en vigueur étant le loyer de référence.

L'exploitation du PRENEUR pourra être saisonnière, aucune exploitation continue n'est exigée.

A la fin du Bail, le PRENEUR remettra les clefs des locaux dès son déménagement effectué, quelle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail. Tout prétendu délai de faveur ne pourra être invoqué au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le PRENEUR et l'acceptation de celles-ci par le BAILLEUR, ne dispensera pas le PRENEUR d'acquitter le coût d'éventuelles réparations que ce dernier est tenu de régler en raison des clauses du contrat ou de la loi et de la nécessité d'établir un état des lieux contradictoires au risque et péril du PRENEUR.

ARTICLE 3 – DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans l'appartement d'une activité de sous-location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, pour des périodes de temps déterminées avec la fourniture à sa clientèle de différents services ou prestations.

Le PRENEUR ou son successeur devra exercer cette activité en qualité de GESTIONNAIRE UNIQUE et EXCLUSIF.

Le PRENEUR est en conséquence de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées à l'article « **CESSION ET SOUS-LOCATION** » ci-après.

ARTICLE 4 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR pourra librement céder son droit au présent bail à toute personne dans la mesure où cette dernière poursuit l'utilisation du bien selon les mêmes droits et obligations que le présent PRENEUR.

Dans ce cas, la cession devra être faite, soit par acte sous seing privé, soit par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir, mais ne pourra s'y opposer si le cessionnaire dispose des garanties de solvabilité et d'honorabilité au moins similaires à celles du PRENEUR.

Le BAILLEUR autorise en outre dès à présent le PRENEUR à sous-louer sous la responsabilité dudit PRENEUR les locaux du présent bail dans le cadre de son activité de location saisonnière meublée telles que définie ci-dessus à l'article 3.

Le BAILLEUR dispense le PRENEUR de l'appeler à concourir à tous actes de sous-location.

Le PRENEUR aura en outre la possibilité, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la résidence (calme, propreté, sécurité...) ; ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au BAILLEUR.

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS D'EXPLOITATION

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment à charge pour le PRENEUR de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

1. RÉNOVATION

Le PRENEUR envisage de procéder à une rénovation complète du logement selon des critères de qualité du label qualité confort de annexé au présent bail, et choisi l'une des trois rénovations suivantes :

☐ Rénovation Standard

☐ Rénovation Confort

☐ Rénovation Excellence

Le BAILLEUR accepte par avance la rénovation de l'appartement imposée par le label ainsi que les choix d'équipements retenus par le PRENEUR. Les travaux à entreprendre sont décrits dans l'annexe X.

Le PRENEUR fera son affaire du mobilier existant ou de l'immobilier par destination (cuisine, plan de travail, baignoire ou bac de salle de bain, etc.).

Dans tous les cas et quel que soit le niveau de rénovation, le PRENEUR s'engage à rénover les locaux considérant les besoins en matière de distribution, revêtement de sols, revêtement mural, pièces humides, menuiseries, mobiliers, etc. afin de garantir la qualité du logement et sa conformité au regard des règles locatives et par anticipation celles de la loi climat et résilience.

L'ensemble du dispositif fera l'objet d'un chiffrage global annexé au présent bail.

Avant la prise à bail du logement par le PRENEUR, Il sera établi un état des lieux contradictoire à frais partagés.

Lors de la restitution des locaux au BAILLEUR, ceux-ci devront être en bon état d'entretien et de réparation étant entendu que toute amélioration et embellissement que le PRENEUR aura réalisé, resteront acquis au BAILLEUR.

A l'expiration du présent bail ou du nouveau qui y ferait suite, le BAILLEUR aura la faculté d'acquérir auprès du preneur, le mobilier financé par le PRENEUR se trouvant dans l'appartement à la valeur nette comptable et à défaut solliciter leur enlèvement par le bailleur.

2. JOUISSANCE

Le PRENEUR ou les sous-locataires devront occuper les locaux en « bon père de famille », se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance de son fait, ou des gens qu'il emploie à son service.

Le PRENEUR garnira les lieux loués du mobilier et des équipements nécessaires à leur exploitation dans les conditions mentionnées à l'article « DESTINATION » ci-dessus en quantité suffisante pendant toute la durée du bail.

Il devra en outre laisser visiter les lieux loués par le BAILLEUR ou son représentant, en cas de congé ou de vente, et au cours des SIX (6) mois avant l'expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables.

3. ASSURANCE

Le PRENEUR contractera auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant sa responsabilité locative et son activité. Il garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, notamment incendies, explosions, dégâts des eaux, éléments d'équipements dissociables, risques locatifs, recours des voisins et des tiers. Il devra justifier de ses assurances et de l'acquit des primes 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 à charge par lui de faire exécuter les travaux.

En outre, le PRENEUR subroge le BAILLEUR formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes les garanties souscrites

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge et l'obligation de faire exécuter les travaux.

4. ENTRETIEN ET RÉPARATION

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant toute la durée du bail conformément à l'article 1754 du code civil. Il devra prévenir le BAILLEUR de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions qui pourraient incomber au BAILLEUR.

Le PRENEUR laissera à la fin de la location les lieux loués en bon état hormis l'état d'usure normale compte tenu de leur destination ci-dessus. Toute amélioration sera transférée sans indemnité au BAILLEUR en fin de bail.

Le PRENEUR souffrira sans indemnité toutes les grosses réparations à la charge du BAILLEUR ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours.

Le PRENEUR ne pourra faire aucun changement de l'état initial du bien après rénovation initiale ni changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans autorisation préalable et expresse du bailleur.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie au BAILLEUR les raisons de ces transformations à l'exception de ceux imposés par le règlement de copropriété, une décision d'assemblée générale ou rendus obligatoires par la loi.

Ces travaux sont à la charge du PRENEUR sauf s'il s'agit de gros travaux au sens de l'article 606 du code civil

Même autorisés, les travaux faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail comme au départ du PRENEUR.

5. IMPÔTS ET TAXES

Le PRENEUR acquittera les impôts et taxes dont les preneurs sont ordinairement tenus et celles découlant de son activité

Les impôts et taxes mis ordinairement à la charge du BAILLEUR resteront à sa charge. En conséquence les taxes foncières et l'ensemble des impôts indiqués sur le même imprimé (notamment taxe d'ordures ménagères)

6. RÉPARTITION DES CHARGES FINANCIÈRES

Le PRENEUR devra souscrire et faire son affaire personnelle de tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone, au gaz, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que

le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations, entretiens et raccordements électriques qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'à tous robinets.

Le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité, de téléphone, d'eau, du câble, du chauffage, de la climatisation ou autres alimentations techniques sauf si ces arrêts résultent d'une faute grave du BAILLEUR.

En application des dispositions L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, relatives aux lieux loués et/ou à l'immeuble, liées à l'usage des lieux loués, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement peuvent être les suivantes :

- | | |
|--|---|
| 1. Nettoyage de l'immeuble | 10. Charges externes non récurrentes |
| 2. Elimination des déchets | 11. Travaux dans les parties communes à l'exclusion des gros travaux de copropriété |
| 3. Fonctionnement et entretien | 12. Frais et honoraires liés à ces travaux de l'immeuble |
| 4. Liaisons mécaniques communes | 13. Environnement |
| 5. Espaces verts communs | 14. Fluides (abonnement et consommation) |
| 6. Sécurité incendie | 15. Salaires, charges sociales, charges annexes des préposés |
| 7. Surveillance | 16. Meubles équipements |
| 8. Chaud / Froid / Ventilation | |
| 9. Copropriété : frais et honoraires, honoraires syndic, quote-part assurance, frais de convocation et compte rendu d'assemblée générale | |

Les catégories de charges relatives aux lieux loués imputables au BAILLEUR au titre des lieux loués sont les suivantes :

A. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux sauf les cas où :

- Elles seraient dues à un défaut d'entretien incombant au PRENEUR, et/ou
- Elles se rapportent à des travaux d'embellissement demandés par le PRENEUR dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique au sens de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

B. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Lieux loués dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil sauf les cas où :

- Elles seraient dues à un défaut d'entretien incombant au PRENEUR.
- Elles se rapportent à des travaux d'embellissement demandés par le PRENEUR dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique au sens de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

C. Les honoraires de gestion locative (les éventuels honoraires d'intervention technique restant refacturables).

Les travaux d'amélioration et autres dépenses qui seraient décidés par le BAILLEUR, ou par l'assemblée générale des copropriétaires, ainsi que les frais qui y seraient afférents. Le BAILLEUR s'interdisant en outre, de prendre toute décision qui pourrait entraver directement ou indirectement l'exploitation locative du bien objet des présentes.

A toute réquisition du BAILLEUR, le PRENEUR justifiera de l'acquit du règlement des travaux lui incombant, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de matériels et objets mobiliers.

Le PRENEUR s'engage à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, notamment en ce qui concerne le mode de jouissance des parties communes de l'immeuble, et en ce qui concerne plus particulièrement les enseignes et les installations extérieures temporaires ou définitives.

ARTICLE 6 – DROIT AU BAIL – MONTANT DU LOYER ET MODALITÉS DE SES DÉTERMINATIONS DE FIXATION

Compte tenu de la spécificité de la situation locative du bien, le PRENEUR règle un droit au bail d'un montant de HT correspondant juridiquement à un surloyer.

Le BAILLEUR a choisi la formule de loyer suivante :

☐ FORMULE SPORT	☐ FORMULE LOISIRS	☐ FORMULE HORS SAISON
Le PRENEUR engage à verser un loyer annuel hors taxe de établi selon grille référentiel (annexés au présent bail)	Le PRENEUR engage à verser un loyer annuel hors taxe de établi selon grille référentiel (annexés au présent bail)	Le PRENEUR engage à verser un loyer annuel hors taxe de établi selon grille référentiel (annexés au présent bail)
Soit :€	Soit :€	Soit :€
Occupation du bien loué, par le bailleur de maximum 2 semaines en haute-saison.	Occupation du bien loué, par le bailleur de maximum 3 semaines en moyenne-saison.	Occupation du bien loué, par le bailleur de maximum 5 semaines en hors-saison

LE BAILLEUR peut changer de formule sous réserve de prévenir le PRENEUR au moins 8 mois à l'avance. Le BAILLEUR utilisera ses semaines d'occupation à sa convenance sous réserve de prévenir le PRENEUR de l'identité des occupants qui se soumettront au fonctionnement du preneur (inventaire, caution etc.).

Dans l'hypothèse d'un vote par l'assemblée générale de copropriété d'une charge substantielle relevant de l'article 606 du code civil imputable au BAILLEUR (exemple isolation de façade etc...) ayant un impact sur la valeur locative du bien loué, les parties conviennent dans l'année du vote de l'assemblée générale d'entamer des discussions pour la réévaluation du montant du bail commercial à la valeur locative.

ARTICLE 7 – PAIEMENT DES LOYERS ET INDEXATION

	Rénovation standard	Rénovation confort	Rénovation excellence
Formule Sport	€	€	€
Formule Loisirs	€	€	€
Formule Hors Saison	€	€	€

Le paiement des loyers selon la formule choisie interviendra de la manière suivante :

- ☐ Mensuel et d'avance le 1^{er} de chaque mois par virement ou
- ☐ Trimestriel et d'avance le 1^{er} de chaque trimestre civil par virement

L'indexation des loyers interviendra de la façon suivante

- Sans préjudice de l'application des dispositions du Code de Commerce relatives à la révision triennale du Loyer, ce dernier sera indexé annuellement automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des Loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE au Journal Officiel.
- Cette indexation doit prendre effet chaque année à la date anniversaire de la Date de Prise d'Effet, et, pour la première fois, à la première date anniversaire de la Date de Prise d'Effet.
- L'indice ILC pris pour base de la première révision qui interviendra le xxxx de chaque année xxxx sera celui du xxxx Trimestre xxxx valeur correspondant au dernier indice publié à la date d'effet du présent bail.
- Au titre de la première indexation, l'indice ci-dessus étant le dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet, l'indice de comparaison, à la date de réajustement, sera le dernier indice publié correspondant au même trimestre de l'année suivante.
- Pour les années suivantes, l'indice de référence sera l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation et l'indice de comparaison, l'indice du même trimestre de l'année suivante.
- Le réajustement du Loyer sera de plein droit et s'effectuera sans aucune formalité ou demande préalable.
- En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi 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'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.
- Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles, reflétant le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national.
- 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 l'expert, celui-ci sera désigné par ordonnance de référé à la requête de la partie la plus diligente.
- Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs d'amiable compositeur et sa décision sera définitive et sans recours. Les frais d'expertise seront supportés par le PRENEUR seul qui s'y oblige.

ARTICLE 8 – ASSUJETTISSEMENT A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE

Conformément aux articles 260 D et 261 D du Code Général des Impôts, le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts. La TVA viendra majorer le montant du loyer ci-dessus défini.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du C.G.I. déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base (actuellement 85 800 €).

En outre, il s'interdit pendant toute la durée du bail et ses éventuels renouvellements, de remettre en cause cette option et de revendiquer le bénéfice de la franchise de base.

ARTICLE 9 – AVERTISSEMENT DU BAILLEUR

Malgré l'option exercée par le bailleur pour son assujettissement à la T.V.A. ce dernier sera tenu de souscrire annuellement une déclaration au bureau de l'enregistrement de la situation des lieux loués, en vue du paiement du droit proportionnel qui ne sera pas perçu, étant donné que par suite de l'option ci-dessus exercée par le bailleur, la location entre dans le champ d'application de la TVA qui sera déclarée et acquittée par le bailleur au bureau du service des impôts intéressé.

ARTICLE 10 – POSSIBILITÉ DE LOCATION PRIORITAIRE OUVERTE AU BAILLEUR

Le PRENEUR offre au BAILLEUR en dehors des périodes réservées au titre de la formule choisie à l'article 6 l'affectation d'une location prioritaire dans un appartement de son parc locatif entièrement aménagé, meublé et équipé, de caractéristiques comparables à celui objet des présentes.

ARTICLE 11 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR.

Passé le délai d'un mois susvisé le BAILLEUR pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du PRENEUR par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel par application des dispositions de l'article L145-41 du code de commerce.

Le montant de l'indemnité d'occupation postérieure à la date de la résiliation du bail prononcée par l'autorité judiciaire entraîne une majoration de 10 % du loyer HT pratiquée de la date effective des effets de la clause résolutoire et de la résiliation du bail décidée par l'autorité judiciaire jusqu'à la libération effective du présent bien loué.

Le BAILLEUR se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts, et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le juge de fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

Cette faculté de résiliation judiciaire par application de la clause résolutoire figurant au présent bail n'exclut au bailleur la possibilité de résilier le bail de manière conventionnelle selon les dispositions prévues à cet effet à l'article 1226 du code civil ou judiciaire par application de l'article 1227 du code civil.

ARTICLE 12 – MÉDIATION

Les parties conviennent avant tout contentieux de recourir à une médiation conventionnelle obligatoire préalable qui devra avoir une durée maximale de 6 mois après l'initiative prise par le preneur ou le bailleur et à défaut passé ce délai chacune des parties retrouvera son entière liberté.

ARTICLE 13 – ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 annexe IV du C.G.I. le présent bail est dispensé de l'enregistrement.

ARTICLE 14 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés et acquittés par le PRENEUR.

ARTICLE 15 – ÉLECTION DE DOMICILE :

Dans l'intérêt réciproque des parties, quant à l'exécution des présentes et pour la signification de tous les actes relatifs à des actions concernant l'immeuble, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués.
Quant au BAILLEUR, il fait élection de domicile en son siège social.

Fait à

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ

Le

En deux exemplaires originaux, dont un pour chacun des soussignés qui le reconnaît

LE PRENEUR
Son représentant

Le BAILLEUR

#ActivateurDeTourismes

