

BAIL COMMERCIAL MEUBLE
Zenitude L'Orée du Parc - Divonne

ENTRE LES SOUSSIGNES :

~~Monsieur ou Madame~~ _____
domiciliés et demeurant à _____

Propriétaire de 1 lots de copropriété,

Lot n° 3 Soit un Type T1 de 22,14 m² et représentant les 103 tantième des charges générales.
Lot n° _____ Soit un Type _____ de _____ m² et représentant les _____ tantième des charges générales.
Lot n° _____ Soit un Type _____ de _____ m² et représentant les _____ tantième des charges générales.
Lot n° _____ Soit un Type _____ de _____ m² et représentant les _____ tantième des charges générales.

Sis sur la résidence de Divonne-les-Bains, lieu-dit « Grand Pré », 237 avenue des Thermes à DIVONNE-LES-BAINS (01220).

Ci-après, dénommé « LE PROPRIETAIRE ou BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET :

Société ZENITUDE L'Orée Du Parc, SARL au capital de 10 000 € ayant son siège social 237 Avenue des Thermes, 01 220 Divonne-Les-Bains

En cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés,

Ci-après dénommée « L'EXPLOITANT ou PRENEUR »,

D'AUTRE PART,

Il a été préalablement aux conventions, objet des présentes, exposé ce qui suit :

EXPOSE :

La Résidence de DIVONNE-LES-BAINS est une résidence de tourisme destinée à accueillir des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacune des locations et une gestion collective et uniformisée sur l'ensemble de la résidence.

La SARL « ZENITUDE L'OREE DU PARC » est une société dont l'objet commercial est « loueur en meublé résidence para-hôtelière ».

LE PRENEUR a effectué, par la présente, la location de DIVONNE-LES-BAINS avec l'intention de la louer à L'EXPLOITANT de telle sorte qu'il soit dégagé de tous soucis de gestion.

C'est dans cet esprit que l'EXPLOITANT s'oblige :

1 – A prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et à prendre à sa charge tous les travaux de rénovation dont les investissements porteront principalement sur :

- La rénovation et l'embellissement des locaux (peinture),
- Une modernisation du mobilier (notamment la mise en place de vitre de douche et baignoire et le changement des tapis de sol des couloirs),
- Le déploiement d'un système d'information.

Le mobilier manquant suite au départ de l'ancien exploitant ou à remplacer, bien que propriété du bailleur, sera pris en charge financièrement par le preneur et listé en annexe du présent bail.

2 – A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, les dommages électrique, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles et les pertes d'exploitation par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier de 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 être versées. Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. « LE PRENEUR » devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes à première demande du bailleur.

3 – A entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail hormis les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil.

« LE PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté ou à la force majeure (article 1755 du Code Civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité en vigueur au jour de la signature du bail. En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme sur le mobilier ou d'autres équipements de la part d'un client, la charge du remplacement incombera au « PRENEUR ».

4 – A laisser en fin de location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ».

5 – A 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 ».

6 – A acquitter l'ensemble des charges et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des biens loués (eau, électricité, taxe de séjour, charges de copropriété réputées locatives, etc.), LE BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs ainsi que les charges de copropriété incombant habituellement au BAILLEUR, dont, entre autres :

- La taxe foncière ;
- La participation à l'assurance collective multirisques des copropriétaires non occupants ;
- Les honoraires du syndic ;
- Et toutes les dépenses concernant le clos et le couvert.

7 – A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

8 – A affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence sauf la maison d'accueil.

9 – A tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au conseil syndical à première demande de sa part étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du Tourisme, « LE PRENEUR » sera également tenu une fois par an de communiquer au conseil syndical un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence. Le PRENEUR devra, enfin communiquer trimestriellement au conseil syndical la déclaration de chiffre d'affaire relative au paiement de la TVA qui en découle ainsi que le taux d'occupation de la résidence.

De son côté, le BAILLEUR :

1 – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce, à céder son bail librement à des cessionnaires notoirement solvables et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir de locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

Autorise « LE PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée (en respectant les lieux).

2 – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs (CFE, taxe foncière, etc.).

CECI EXPOSE, IL EST PASSE AUX CONVENTIONS, OBJET DES PRESENTES :

ARTICLE UN : LOCATION

Le PROPRIETAIRE donne à bail à L'EXPLOITANT, prestataire de services, les locaux désignés en tête des présentes et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux ainsi que le matériel et les meubles qu'ils contiennent. L'EXPLOITANT déclare avoir visité les lieux, les connaître parfaitement, les tenir pour agréables et aptes à remplir la mission qu'il en attend. Ces locaux sont situés dans une Résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété.

ARTICLE DEUX : DUREE

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencera à courir le PREMIER JUILLET DEUX MILLE QUATORZE (01/07/2014) et qui se terminera le 30 JUIN DEUX MILLE VINGT TROIS (30/06/2023).

Les parties entendent conserver les différentes facultés qui leur sont données par le décret n° 53-960 du 30/09/1953 (art. L. 145-1 à 145-60 du code du commerce).

L'EXPLOITANT pourra de ce fait procéder à toute location ou sous-location en meublé aux conditions qu'il jugera bonnes dans le cadre de la gestion collective de l'ensemble de la résidence.

ARTICLE TROIS : LE LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel global et forfaitaire Hors Taxes de ...4611,75...€ HT.

Le présent loyer est arrêté trimestriellement, et payable à terme échu.

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,

« LE BAILLEUR » conformément à l'article 293 F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le loyer qui vient d'être ainsi fixé, sera indexé périodiquement et au plus tard, à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice de Référence des Loyers, I.R.L, avec une première indexation à partir du 1^{er} janvier 2016.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers décidés par les Pouvoirs Publics.

En pareil cas, les dispositions réglementaires nouvelles s'appliqueraient.

Il est précisé que les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, le dernier indice I.R.L. connu à ce jour, soit :
125 (1^{er} trimestre 2014 parut le 18/04/2014)
- Au moment de la révision, le dernier indice connu respectant le décalage initial.

Les trimestres sont réputés commencer les premiers janvier, premier avril, premier juillet, et premier octobre de chaque année. Les loyers des trimestres incomplets seront calculés au prorata temporis.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur.

ARTICLE QUATRE : DESTINATION

La destination exclusive de la Société ZENITUDE L'OREE DU PARC consiste en l'exercice loueur en meublé de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence.

L'EXPLOITANT est en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous réserve qu'il respecte les obligations découlant de l'article 261.D.4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, 3 A.9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

L'EXPLOITANT s'engage à offrir aux sous-locataires, les services et prestations para- hôteliers ci-dessous énumérées :

- La fourniture de petits déjeuners,
- Le nettoyage des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception.

ARTICLE CINQ : CHARGES

L'EXPLOITANT supportera au lieu et place du PROPRIETAIRE pendant la durée du contrat la prise en charge des dépenses courantes de copropriété ou locatives (entretien courant de la copropriété, chauffage, électricité, eau, gardiennage, maintenance du portail, entretien des espaces vert), tant en ce qui concerne les parties communes que privatives à l'exception toutefois des dépenses exceptionnelles ou de grosses réparations qui demeurent à la charge du PROPRIETAIRE.

ARTICLE SIX : REGLEMENT DES LOYERS

Le règlement des loyers s'effectuera chaque trimestre à terme échu, et à réception d'une facture portant mention de la TVA émanant du PROPRIETAIRE ou du Cabinet Comptable, qui le représente en Métropole. La Société ZENITUDE L'OREE DU PARC se substitue au BAILLEUR pour établir les factures des loyers.

A partir du 1^{er} janvier 2016, le PRENEUR s'engage à procéder au paiement des loyers mensuellement.

ARTICLE SEPT : FRANCHISE DE LOYER

Le PROPRIETAIRE, étant donné le travail de reprise de la résidence et des manquements de l'ancienne gestion, accorde une franchise de DEUX MOIS de loyers à compter de la prise de jouissance telle que définie ci-dessous, afin de :

- Remettre en fonctionnement le réseau internet et téléphone de la résidence et de l'accueil,
- Le service laverie,
- Le mobilier d'accueil,
- La commercialisation de la résidence,
- Le recrutement du personnel.

D'autre part, la date de prise en jouissance sera effective lorsque L'EXPLOITANT aura obtenu un minimum de **75 %** de baux signés.

Si en cours de bail, ce pourcentage minimum n'était plus atteint, l'EXPLOITANT aurait la possibilité de résilier ce bail de manière anticipée.

Les baux non retournés signés dans les 30 jours à compter de l'envoi par l'EXPLOITANT – entraîneront une franchise de UN MOIS supplémentaire soit au total trois mois de franchise.

ARTICLE HUIT : IMPOTS ET TAXES

Il est expressément convenu que le BAILLEUR fera son affaire personnelle des impôts suivants :

- Taxe foncière (exclusion faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères à la charge du PRENEUR) ;
- Contribution Foncière des Entreprises au titre de son activité de loueur en meublé.

En revanche, l'EXPLOITANT supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage selon la quote-part aux locaux loués.

De même, il supportera la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au BAILLEUR les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE NEUF : GROSSES REPARATIONS

Le PROPRIETAIRE aura à sa charge les grosses réparations et leurs conséquences, en particulier celles concernant le clos et le couvert, visées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les travaux imposés par l'administration, et les réparations dues à la vétusté ou à la force majeure.

Le PRENEUR devra laisser faire les réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que la copropriété jugerait nécessaire d'entreprendre.

Le PRENEUR supportera la charge d'entretien et de réparations locatives des parties communes de l'ensemble de l'immeuble selon les tantièmes de copropriété attachés aux locaux loués.

ARTICLE DIX : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR s'engage à obtenir l'assentiment du PRENEUR pour toutes questions portées en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le concernant notamment au niveau des

différents contrats pouvant être conclus directement par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES assure uniquement les bâtiments, le contenant devant être assuré par l'exploitant conformément au paragraphe n° 2 de l'exposé ci-dessus.

De ce fait, le BAILLEUR renonce à tout recours contre le LOCATAIRE.

ARTICLE ONZE : MOBILIER

Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé. La liste des meubles et divers équipements qu'il contient a été établie en concours entre le BAILLEUR et le PRENEUR, à leur agrément, et est annexé aux présentes.

Le mobilier reste l'entière propriété du BAILLEUR, charge à L'EXPLOITANT d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale, conformément à l'article à 1754 du Code civil et suivants.

ARTICLE DOUZE : TERME DU BAIL

Au terme du présent bail, L'EXPLOITANT proposera éventuellement un nouveau bail au BAILLEUR suivant des conditions actualisées.

Conformément à l'article 3 ci-dessus, cette proposition interviendra six mois avant l'expiration du contrat par lettre recommandée avec avis de réception. Dans le cas où le présent bail serait rompu avant ou à son échéance, pour quelque cause que ce soit, le PROPRIETAIRE s'oblige à mener à son terme les baux de sous-locations en cours.

Au cas où ces baux se prolongeraient au-delà de l'expiration des présentes, L'EXPLOITANT transmettra au PROPRIETAIRE toutes les pièces concernant la sous-location en place.

En tout état de cause, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

ARTICLE TREIZE : OCCUPATION PERSONNELLE PAR LE PROPRIETAIRE

Le PROPRIETAIRE renonce expressément à occuper personnellement son local pendant la durée du présent bail.

Etant précisé que le Propriétaire BAILLEUR des lots s'engage d'ores et déjà à permettre la réalisation de toutes les modifications ou travaux qui s'avèreraient nécessaires de réaliser dans les parties communes ou privatives à seule fin de permettre le respect de la législation applicable pour maintenir l'exploitation de l'immeuble en résidence de tourisme.

ARTICLE QUATORZE : CESSION DES LOCAUX

Conformément aux accords existant entre les parties, **LE PROPRIETAIRE est libre de céder** tout ou partie des lots lui appartenant à un investisseur de son choix.

Dans ce cas, la Société ZENITUDE L'OREE DU PARC s'engage à accepter le nouvel investisseur et à signer avec ce dernier, un bail commercial strictement conforme au modèle consenti le 30 juin 2014 à la SARL « ZENITUDE L'OREE DU PARC » tel que ce bail figure en annexe aux présentes et dont il fait partie intégrante.

Il est précisé que le bail commercial demeurera attaché au fonds de commerce compte tenu de la particularité de l'exploitation (art. D. 321-1 du Code du tourisme).

En effet, une résidence de tourisme est par essence constituée d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels dont l'exploitant doit avoir la jouissance.

A défaut d'être en mesure d'occuper les parties privatives, ce qui passe nécessairement par une cession du bail, la cession du fonds de commerce de résidence de tourisme sera purement et simplement vidée de sa substance.

La cession du fonds de commerce ne peut se faire que concomitamment avec la cession des baux commerciaux.

Toute cession du fonds de commerce sans cession des baux est par conséquent prohibée.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé. Il sera remis au BAILLEUR, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

ARTICLE QUINZE : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des charges, ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR ».

Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

ARTICLE SEIZE – INFORMATIONS LEGALES DU BAILLEUR

Il est rappelé les dispositions suivantes :

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 démolé 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 événements 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 sera équivalente à 9 mois de loyers au moment de l'année de résiliation.

ARTICLE DIX-SEPT : CAS DE FORCE MAJEURE et/ou DISPARITION DE LA CHOSE

Si un changement de législation, de réglementation ou de conditions économiques venait à modifier fondamentalement les conditions du présent contrat, les dispositions de celui-ci seraient résolues de plein droit.

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toute fois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, conformément à l'article 1722 du Code civil.

ARTICLE DIX-HUIT : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE DIX-NEUF : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

Pour l'exécution des présentes, les parties soussignées donnent exclusivement compétences aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

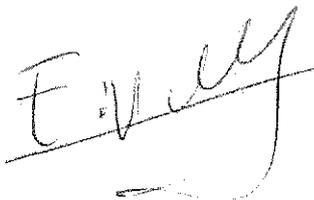
ARTICLE VINGT : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR à l'exception des honoraires du conseil du BAILLEUR.

Fait à DIVONNE-LES-BAINS, en autant d'exemplaires que de parties, le 30 juin 2014.

« LE PROPRIETAIRE »



« L'EXPLOITANT »



ZENITUDE L'ORÉE DU PARC
237 avenue des Thermes
01220 DIVONNE - LES - BAINS
Siret : 803 183 326 00013