

ACCORD DE RUPTURE DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société **EUROGROUP**, S.A.S au capital de 2 100 000 €, ayant son siège social au 472, rue de la LEYSSE 73 000 CHAMBERY immatriculée au RCS de Chambéry sous le numéro 383 109 873 et représentée par Monsieur Richard GREEN, en qualité de Président,

Ci-après dénommée 'Le Preneur',

ET

Monsieur _____ et Madame _____ demeurant

Ci-après dénommé 'Le Bailleur'

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT

En application d'un bail commercial à effet du 1^{er} juillet 2004 le Bailleur a donné en location au Preneur le logement n° _____, situé au sein de l'ensemble immobilier dénommé '*Le Grand Panorama*' sis à SAINT GERVAIS. Cet ensemble immobilier est prévu pour être affecté à usage de résidence de tourisme pour une durée de 10 années entières et consécutives et trois mois, à compter du 1^{er} juillet 2004 pour se terminer le 30 septembre 2014.

Les parties sont convenues de formaliser dans le présent document un accord destiné à mettre un terme amiablement et par avance pour le 30 juin 2013 à leur relation contractuelle afin de permettre la mise en place d'une reprise en gestion par un autre exploitant.

A cet égard, il est précisé que les locaux destinés à la fourniture des services liés à la parahôtellerie seront libérés à partir du 1^{er} juin 2013 pour être utilisés par la nouvelle société gestionnaire ou la personne exploitant lesdits services, sans restriction, afin que les services puissent y être rendus dès le 1^{er} juillet 2013.

Afin d'assurer le transfert d'exploitation dans de bonnes conditions, le Preneur transférera le 30 juin 2013 au syndicat de copropriété les dossiers d'entretien et documents techniques des éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier dont il a la responsabilité.

Les parties se sont entendues d'un commun accord pour mettre fin de manière anticipée au dit bail par voie amiable, afin d'éviter tout litige concernant la résiliation de ce contrat et des avenants en date du _____ et du _____.

EN CONSEQUENCE IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : RESILIATION DU BAIL

Les parties conviennent de résilier à effet du 30 Juin 2013, de manière amiable et irrévocable, le bail commercial objet des présentes.

ARTICLE 2 : CONDITIONS

Le présent accord est réalisé aux conditions suivantes :

Le Preneur s'engage :

2.1 – à restituer l'appartement objet du présent bail et le mobilier associé (¹) en état d'usure normale c'est à dire en bon état d'entretien et de réparations locatives, en ce compris les réparations prévues à l'article 605 du Code Civil.

2.2 – à restituer les parties communes et les éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier en état d'usure normale c'est à dire en bon état d'entretien et de réparations locatives, en ce compris les réparations prévues à l'article 605 du Code Civil.

2.3 – à laisser les lieux dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir ne réclamer aucune indemnité au Bailleur.

2.4 – à restituer les locaux dans leur distribution d'origine

2.5 – à renoncer à toute indemnité de quelque nature que ce soit, en ce compris à toute demande éventuelle d'indemnité d'éviction et à l'exception des sommes ou indemnités prévues à l'article 7 du présent acte, le présent protocole s'inscrivant dans un cadre amiable.

¹ Selon état d'inventaire d'après le bon de commande établi auprès du Preneur

ARTICLE 3 : CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur s'engage à s'acquitter du paiement des charges jusqu'au 30 Juin 2013. Le transfert de ces charges sera ensuite effectué par le syndicat de copropriété à la nouvelle société gestionnaire à compter du 1^{er} juillet 2013 afin que le Bailleur ne subisse pas de coupure.

ARTICLE 4 : REMISE DES CLES

Le Preneur s'engage à démarrer la procédure de restitution au plus tôt afin de laisser libre les locaux loués et à restituer les clés au Bailleur ou à son représentant au plus tard à la date du 30 Juin 2013.

La remise des clés sera effective dès lors que le Bailleur ou son représentant aura signé le procès-verbal de remise des clefs en y consignant le cas échéant ses réserves sur les réparations d'entretien.

La remise des clés, ou leur acceptation par le Bailleur ou son représentant, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Si contre toute attente, le Preneur se maintient en possession après le 30 juin 2013, ce dernier sera redevable envers le Bailleur du paiement des charges et d'une indemnité d'occupation jusqu'à son départ effectif des lieux, au montant équivalent à celui du loyer en cours à cette date. Le Bailleur pourra également saisir le Président du Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY à l'effet de voir ordonner l'expulsion du Preneur devenu occupant sans droit ni titre.

ARTICLE 5 : ASSURANCES

Le preneur s'engage à assurer et à maintenir assurés à ses frais, jusqu'au 30 juin 2013, contre les risques d'explosion, d'incendie, de dégât des eaux ainsi que le recours des voisins, l'immeuble et le mobilier.

ARTICLE 6 : DERNIER PAIEMENT DE LOYER

Le dernier paiement de loyer comprendra le loyer du 2nd trimestre 2013 et les éventuels arriérés de paiement des précédents loyers tels que prévus au contrat de bail.

Le dernier paiement de loyers sera effectué le 15 juillet 2013 (loyer du deuxième trimestre 2013).

Le complément de loyer numéraire variable prévu à l'avenant en date du 13 juillet 2009, connu en fin d'exercice comptable et payable au 15 avril de l'année suivante, sera réglé par le Preneur sortant, qui s'y engage, au plus tard le 15 avril 2014.

En respectant les dispositions contractuelles du bail (article 7) le bailleur pourra bénéficier et donc séjourner dans son logement :

- La semaine de Noël 2012
- Une semaine parmi les trois premières semaines de janvier 2013 (exceptée celle du jour de l'an)
- Une semaine au mois d'avril 2013 (vacances de Pâques).
- Les deux dernières semaines de mars 2013
- Une semaine en mai, juin

ARTICLE 7 : RENONCIATION A RECOURS ET CLAUSE PENALE

En raison des concessions réciproques ainsi réalisées et sous réserve de leur parfaite exécution, les parties renoncent à tout droit et action de quelque nature que ce soit qu'elles pourraient tenir en vertu du droit commun et en vertu de leurs relations contractuelles passées.

D'un commun accord entre les Parties, la présente transaction est soumise aux dispositions contenues dans le titre XV du Code Civil et notamment aux articles 2 044 et 2 057 du même code. Par référence à l'article 2057 alinéa 1er du Code Civil, tous comptes entre les parties nés du différend visé au préambule ci-avant se trouvent définitivement apurés et réglés, à l'exception du complément de loyer numéraire variable qui fait l'objet d'un engagement de paiement de la part du Preneur tel que prévu à l'article 6 ci-dessus.

De plus, celle des parties qui, en contradiction avec les termes du présent accord, entreprendrait toute action contentieuse ou se refuserait à exécuter ses engagements figurant dans la présente, serait tenue, conformément aux articles 1 226 et 2 047 du Code Civil à titre de clause pénale, à une indemnisation, de plein droit, de CINQ MILLE EUROS (5 000 €) à verser à l'autre partie sans préjudice pour cette dernière de faire valoir le caractère définitif du présent accord au sens de l'article 2 052 du Code Civil.

Chacune des parties pourra, sur simple requête, demander au Président du Tribunal de Grande Instance de CHAMBERY, de conférer force exécutoire à la présente transaction en vertu de l'article 1441-4 du Code de Procédure Civile.

AINSI FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES

A _____, le _____.

Le Preneur*

Le Bailleur*

** Signature précédée de la mention « lu et approuvé »*