

le 29 novembre 2011

<p style="text-align: center;"><b>INFORMATIONS OBLIGATOIRES DESTINEES AUX ACQUEREURS DE LOGEMENTS SITUES DANS DES RESIDENCES DE TOURISME (arrêté du 23 décembre 2009)</b></p>
---

**NOM DE LA RESIDENCE DE TOURISME :**

**Résidence de tourisme classée « LE SET HOME- AIX EN PROVENCE » à EGUILLES (13510), Les plantiers**

**I- LE PROJET (Source promoteur)**

**a) adresse :**

La société SARL LE SET HOME se propose d'édifier une résidence de tourisme 3 étoiles à EGUILLES.

La résidence est composée de 122 logements et 122 parkings, ainsi que différents locaux liés à l'exploitation et un centre d'affaires privatif.

**b) Desserte :**

La résidence est desservie par la voie publique.

**c) Contraintes liées à l'agencement et à l'équipement des parties privatives**

Acquisition, par l'acquéreur du logement, du mobilier vendu par le promoteur (qui l'acquiert du gestionnaire) au prix de : 5500 EUROS (Cinq Mille Cinq Cent Euros EUR) Hors Taxes.

**II - LE GESTIONNAIRE ET LE BAIL COMMERCIAL (source gestionnaire)**

**a) Coordonnées de l'exploitant :**

La société Adonis Hôtels et Résidences (filiale du Groupe Hôtelier Bataillé) SARL au capital de 2000 € dont le siège social est à la SEYNE SUR MER (83500) Espace Vie – 523 Avenue de Rome, immatriculée au RCS de TOULON sous le numéro 524 221 504 représenté par M Pascal BATAILLE en qualité de gérant.

**b) Nombre de résidences gérées (source gestionnaire)**

- 6 Hôtels en propriété : Honfleur, Paris, Avignon, Six-Fours, Marseille (deux).
- 6 Résidences en gestion : Honfleur, Carry le Rouet, Saint Florent, Nantes, Carcassonne, Toulouse.
- 1 Hôtel en gestion : Mouans Sartoux.

**c) Caractéristiques principales du bail commercial**

- **durée** : onze ans ferme à compter de la prise d'effet,

- **prise d'effet** : le bail aura une prise d'effet à compter du vingt neuvième jour suivant celui de la livraison de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au plus tard à fin janvier 2014 ( ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer fin janvier 2025 suivant sa onzième année.

- **Paiement des loyers** : les loyers seront payés trimestriellement d'avance et versé au compte du bailleur désigné par celui-ci au plus tard le 15 du mois suivant.

Par exception il sera accordé par le Bailleur au Preneur, une franchise de loyers et de charges :

- Pour les biens acquis en l'état futur d'achèvement, avec livraison au plus tard fin décembre 2013, une franchise d'un trimestre de loyer permettant l'ouverture et le cas échéant calculé prorata temporis entre la date de prise d'effet du bail et la fin du mois en cours.

- **Révision du loyer** : Ce loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. L'indice pris pour base sera dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation annuelle. La variation de l'indice ILC sera plafonnée à 1.5% par an. Une variation à la baisse de l'indice n'aura aucune incidence sur le loyer.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

- **Charges** : le Bailleur conserve la charge de ses impôts, notamment la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les charges de copropriété non récupérables ainsi que les gros travaux, travaux exceptionnels et les grosses réparations de l'article 606 du code civil, les mises en conformité des parties privatives et communes, ainsi que toutes dépenses engagées par le Bailleur sans l'accord de l'Exploitant ;

### **III MENTIONS OBLIGATOIRES**

> **Mention relative à la nature du bail** : Le bail est un bail commercial est donc soumis à ce titre aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code de commerce.

> **Mention relative à l'indemnité d'éviction (l'article L.145-14 du code de commerce)** : « Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixés au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 susvisé. ». L'indemnité d'éviction est fixée à 12 mois de loyers TTC.

> **Normes de construction** La construction se conformera aux lois et réglementations en vigueur, aux prescriptions des Documents Techniques Unifiés à caractère obligatoire, établis par le Centre Scientifique Technique du Bâtiment, aux règles de construction et de sécurité (notamment à la Nouvelle Réglementation Acoustique (NRA) et la réglementation Thermique en vigueur à la date du dépôt du permis de construire)

> **Modalités de gestion** Les biens et droits immobiliers objet des présentes sont destinés à être vendus en lots placés sous le régime de la copropriété conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Seront attachés à chaque lot de copropriété une quote-part de la propriété des parties communes de l'ensemble immobilier (article 5 de la loi du 10 juillet 1965). La destination de l'ensemble immobilier est celle d'une résidence de tourisme avec services. La destination de l'ensemble immobilier ne pourra en aucun cas être modifiée si ce n'est pas par une décision prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. L'Exploitant de la résidence de tourisme bénéficiera d'une mise à disposition gratuite des éléments communs et parties communes. Ces parties communes sont fonctionnellement affectées à l'usage exclusif du gestionnaire de la résidence afin de lui permettre d'assurer les services dont il a la charge. L'ensemble immobilier comporte un centre d'affaire privatif (n'appartenant pas aux propriétaires des appartements) et devant appartenir à une société du promoteur qu'il mettra en location au profit du Gestionnaire.

#### **IV – LE PROMOTEUR ET SES ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DE L'EXPLOITANT**

##### **a) Coordonnées du promoteur :**

Société dénommée SARL LE SET HOME, société à responsabilité limitée au capital de 1.000,00 euros dont le siège social est à LES PONTS DE CE (49130), 5 rue Gutenberg, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de ANGERS sous le numéro 528 731 672.

##### **b) Engagements du Promoteur vis-à-vis de l'Exploitant :**

Un protocole d'engagement de prise à bail portant sur l'ensemble des logements de la Résidence « LE SET HOME » a été signé entre les sociétés SARL LE SET HOME et société ADONIS HOTELS ET RESIDENCES.

Dans le cadre de ce protocole, la société SARL LE SET HOME s'est engagée :

- A livrer les biens meublés ainsi que les parties communes le 29ème jour suivant celui de la livraison de la résidence et au plus tard le fin janvier 2014
- A acquérir le mobilier directement de l'exploitant
- A achever la Résidence dans les conditions de la Convention et dans les délais visés à l'article 4.5 de la Convention.
- A permettre à la société ADONIS HOTELS ET RESIDENCES de l'exploiter en résidence de tourisme 3 étoiles, conformément à la réglementation en vigueur et aux clauses du modèle de bail commercial figurant; en annexe 1, tout au long de la durée de son engagement de prise à bail, c'est-à-dire notamment à construire en conformité avec les prescriptions requises pour les résidences de tourisme, et plus généralement en conformité avec la réglementation applicable, jusqu'à la levée des réserves faites lors de la Livraison et Réception de la Résidence.

Le Promoteur assume vis-à-vis des investisseurs la responsabilité pleine et entière de l'obtention du classement; et le coût de l'obtention du classement, même si cette formalité est matériellement assumée par l'Exploitant, sous réserve que l'exploitant respecte les obligations à sa charge visées dans la convention de prise à bail.

La responsabilité de l'Exploitant est strictement limitée sur ce point:

Aux langues parlées par le personnel sur site.

Au nettoyage quotidien de l'accueil et des salons.

Au nettoyage des unités d'habitation,

A la fourniture du linge de toilette et de maison.

A l'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station

Au service de message.

A la promotion touristique à l'étranger.

Le tout dans les conditions de la réglementation.

Dans ces conditions, et pour autant que l'Exploitant ait satisfait aux obligations ci-dessus, le Promoteur fera son affaire personnelle de tout recours qui aurait pour origine la non-obtention du classement de la Résidence et la remise en cause du régime fiscal des Investisseurs.

- A spécifier dans le règlement de copropriété la mise à disposition gratuite auprès de la société ADONIS HOTELS ET RESIDENCES ou à toute société désignée par LE SET HOME, de tous les locaux d'exploitation dits parties communes générales liées à la nécessité de l'exploitation et ce pendant la durée du bail et ses renouvellements. Ces locaux devront conserver leur destination et rester affectés à un usage commercial pendant toute la durée de la mise à disposition.

## **V- L'EXPLOITANT ET SES ENGAGEMENTS VIS-A-VIS DE L'ACQUEREUR**

- Engagement par l'exploitant de prise à bail commercial des lots meublés de la résidence de tourisme
- Engagement de l'exploitant, dans le cadre de son bail, à s'obliger dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers à la TVA, à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes nettoyage régulier des locaux, distribution de petits-déjeuners, fourniture de linge de maison et l'accueil-réception
- Engagement de l'exploitant à obtenir le classement préfectoral en résidence de tourisme et à maintenir ce dernier tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité
- Engagement de l'exploitant à solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement pour tout ce qui relève de sa responsabilité
- Engagement de l'exploitant à souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du code général des impôts et à en justifier du respect auprès de l'administration compétente à l'expiration de la période des 24 premiers mois d'exploitation
- Engagement de l'exploitant à affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique et d'affaires de passage conformément à la destination de la résidence,
- Engagement de l'exploitant à tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part et à communiquer, une fois par an, à l'ensemble des copropriétaires de la résidence 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.