

BAIL COMMERCIAL

accompagnant l'achat d'un appartement
dans une « Résidence de Tourisme » classée (arrêté du 4 juin 2010)

BISCARROSSE PLAGE

Résidence

« Les Balcons de l'Océan »

- PACK LOISIR SERENISSIME -

*Formule retenue par le Bailleur : semaines
réparties suivant la décomposition ci-après*

HIVER

ETE

Très Haute Saison

Haute Saison

Moyenne Saison

Basse Saison

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) :

demeurant :

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

d'une part,

ET :

- **La Société SODEREV TOUR**, SAS au capital de 3.490.000 euros, dont le siège Social est à Paris (75002) 19 rue d'Antin – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 445 103 658.

Représentée par son Président, Monsieur Vittorio LECCI,

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître Latour, Notaire à Périgueux (24000) – 27 rue Gambetta, le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Les Balcons de l'Océan » à Biscarrosse Plage, dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.

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, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements au plus tard le 31 décembre 2012.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence dans le délai d'un mois suivant son acceptation de la parfaite livraison immobilière par le vendeur, sous forme d'une Résidence de Tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

Il est également précisé que les vacanciers auront gratuitement accès, et sans restriction, à l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs de la Résidence.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, de la Loi Tourisme du 22 Juillet 2009 et de l'arrêté ministériel du 23 Décembre 2009 au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement

Local(aux) constitué(s) :

- du logement numéro
- type
- bâtiment
- superficie habitable m²
- garage ou parking

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielles que juridiques résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR le(s)-dit(s) bien(s) entièrement meublé(s) et équipé(s), inclus la télévision, et conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Operators.

ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le présent bail commercial est stipulé comme irrévocablement conclu à la date d'acquisition des biens et droits immobiliers par le BAILLEUR. Sa prise d'effet interviendra au plus tard dans le mois de la livraison effective des biens au BAILLEUR et portera sur une première période s'achevant le 31 octobre de l'année de prise d'effet, suivi de Neuf (9) années.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée (arrêté ministériel du 4 Juin 2010), consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA. En conséquence, LE PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la Résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privés, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés "à la carte". Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de Résidence de Tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la Résidence, objet des présentes, conserve son statut de Résidence de Tourisme classée pendant toute la durée du bail.
- Engagement de promotion touristique à l'étranger : le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176 et 177 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. - Livraison

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors où ces logements et annexes sont conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Opérateurs, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le BAILLEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du BAILLEUR, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût sera à la charge de la partie défaillante.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux et le mobilier en bon état de réparations et d'entretien dans les parties privatives pendant le cours du bail, sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige à 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.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués, dans l'état d'usure et de vétusté normales avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité au BAILLEUR.

E. - Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, LE BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (ameublement et équipements) nécessaire pour qu'il puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le PRENEUR.

F. – Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagées pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures ... nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remises en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

G. - Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels, aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, et de toutes dépenses engagées par le BAILLEUR (ou décidée en Assemblée Générale de Copropriété) sans l'accord express du PRENEUR. Le PRENEUR acquittera également les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la Résidence de Tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Toutefois, le BAILLEUR conservera la charge : 1) des impôts et taxes dont les propriétaires sont ordinairement tenus, notamment la Taxe Foncière, 2) des contributions à l'audiovisuel public (anciennement redevances audiovisuelles) et des taxes locales inhérentes au séjour du BAILLEUR dans son logement, 3) des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, 4) d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les biens loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 18 € TTC, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (cf paragraphe 5.1-C ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

H. - Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour le paiement des charges ou taxes diverses non précisées ci-avant.

4.2 – Concernant le BAILLEUR

A. - Garanties

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux à hauteur du montant de ces indemnités.

B. - Cession

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

C. - Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

D. - Mandat

En raison du caractère du présent bail et de sa durée, le BAILLEUR s'interdit d'initier ou de voter toute décision collective lors des assemblées générales ou exceptionnelles de copropriété tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation par le PRENEUR de la Résidence ou pouvant porter un quelconque préjudice dans l'exercice de l'activité du PRENEUR ou de ses sous-traitants.

Le BAILLEUR avisera le PRENEUR de la date de la convocation aux assemblées générales de copropriété et, en cas d'absence du BAILLEUR, et dans le respect des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, il transfèrera ses pouvoirs au PRENEUR ou à toute personne désignée par celui-ci aux fins de le représenter.

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la T.V.A.

Ce loyer est payable :

- partie en numéraire,
- partie en nature.

5.1 – Loyer en numéraire

A. - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire global annuel fixé à euros HT, pour les lots meublés, objets du présent bail (inclus les taxes associées).

Ce loyer sera majoré de la TVA dont le taux en vigueur à la signature du bail est de 7%.

Il est fait remise définitive par le BAILLEUR au PRENEUR du loyer afférent à la période comprise entre la date de prise d'effet du présent bail commercial et le 30 avril 2013.

B. - Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR semestriellement au BAILLEUR, aux 30 avril et 30 octobre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Par exception avec ce qui précède et pour la seule année 2013, les loyers seront payés le 31 juillet 2013 (période du 1^{er} mai 2013 au 31 juillet 2013) et 31 octobre 2013 (période du 1^{er} août 2013 au 31 octobre 2013).

C. - Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé pour la 1^{ère} fois, le 31 octobre 2016, puis tous les trois (3) ans à la même période, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

5.2 – Loyer en nature

A. - Définition du loyer en nature

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours déterminés en tête des présentes. Les séjours s'effectueront dans l'appartement du bailleur ou dans un appartement de caractéristiques identiques et selon les modalités précisées à l'article 6.

B. - Evaluation du loyer en nature

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes de base mises à la disposition du bailleur, la valeur hors taxes résultant de 80% du tarif public pratiqué chaque année par le PRENEUR.

C. - Révision du loyer en nature

D'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, il est expressément stipulé que la révision du loyer en nature, résultera de l'évolution du tarif public qui tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer et ce pendant toute la durée du bail.

5.3 – Conditions particulières

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle de loyer total (loyer en numéraire + loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

5.4 – Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, pollution de toute nature,

catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements amenant un dysfonctionnement dans l'activité du PRENEUR, notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais

entretien ou fonctionnement étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le PRENEUR aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

ARTICLE 6 – Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature

6.1 – Calendrier des séjours

Le PRENEUR communiquera 2 fois par an au BAILLEUR le calendrier d'occupation (établi chaque saison selon les critères impératifs, et donc incontestables, de l'activité du PRENEUR) au plus tard :

- le 15 juillet pour la période d'hiver
- le 15 décembre pour la période d'été

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10H00.

6.2 – Réservation des séjours

- a) le BAILLEUR devra, chaque année, notifier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :
 - le 1er septembre pour la période d'hiver,
 - le 31 janvier pour la période d'été.
- b) si, pour une raison ou une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR, au plus tard 10 jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.
- c) à défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le PRENEUR.
- d) il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.
- e) La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

6.3 – Modalités d'occupation

Le BAILLEUR bénéficie, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- accueil, réception
- entretien à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gratuite des draps et kits linge pour son séjour.

Il est expressément convenu qu'aucune occupation du BAILLEUR ne pourra s'effectuer pendant les périodes de fermeture de la résidence.

Enfin, le BAILLEUR bénéficiera d'une possibilité d'occupation dite "week-end de dernière minute" en fonction des disponibilités du PRENEUR, qu'il pourra réserver au plus tôt deux (2) jours avant le départ, moyennant une somme forfaitaire de Quarante (40) Euros TTC, directement déduite de son loyer.

6.4 – Cession des droits d'occupation

Afin de respecter la réglementation sur les résidences de tourisme et d'éviter le déclassement, le BAILLEUR s'oblige dans le présent contrat, que s'il entendait ponctuellement céder ses droits d'occupation, à en aviser le PRENEUR et à les lui confier exclusivement. Le PRENEUR pourra se charger de proposer à la location la ou les semaines non occupées par le BAILLEUR sans engagement et pour un loyer de 50% du prix public.

6.5 – Année de livraison

Il est expressément convenu et accepté par le BAILLEUR que l'utilisation de ses droits d'occupation, lors de l'année de livraison, s'effectuera sous réserve des disponibilités du PRENEUR.

ARTICLE 7 - Occupation de l'appartement en sus du droit d'occupation

Cette faculté est non garantie et indépendante des conditions du présent bail. Elle permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 20 % de réduction. Le BAILLEUR bénéficiera en outre d'une réduction de 20% sur les prix publics de location sur l'ensemble des résidences LAGRANGE CLASSIC, LAGRANGE CONFORT+ et LAGRANGE PRESTIGE, selon disponibilités et 10 % sur l'ensemble de la brochure LAGRANGE, en réservant directement et exclusivement auprès du PRENEUR.

ARTICLE 8 - Bourse d'échange

Il s'agit d'une possibilité, et non d'un droit garanti, offerte au BAILLEUR, d'échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence gérée par le PRENEUR. Le PRENEUR se réserve en outre la possibilité de ne pas donner suite à une demande d'échange, notamment en fonction des disponibilités et/ou des impératifs de planning.

ARTICLE 9 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, conformément aux dispositions combinées des articles 261-D-4 a, b et c du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux précisions apportées par les instructions administratives du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, déclare expressément renoncer à la franchise en base. Il s'engage à cet effet à exercer cette option dans la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

ARTICLE 10 - DIVERS

Sous réserve de l'accord du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, tous les Trois (3) ans, la modification de son loyer en nature, c'est à dire la modification des droits de séjour pour ses semaines d'occupation, étant entendu que cette modification du loyer en nature entraînera une modification du loyer en numéraire.

En cas de revente, de donation et plus généralement de tout acte de disposition entraînant mutation des biens objets du présent bail, le bénéficiaire se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant des présentes auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de ce transfert. Le BAILLEUR s'engage à faire annexer le présent bail à toute promesse de vente ou tout acte entraînant projet ou réalisation d'un transfert de propriété.

ARTICLE 11 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

ARTICLE 12 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Paris.

Fait en trois exemplaires originaux,

A

Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
SODEREV TOUR

Occupez votre appartement à votre guise jusqu'à 8 semaines dans l'année, et ce sur toutes les périodes !

Déterminez vous-même votre loyer...

RENTABILITÉ MAXIMALE (VOIR GRILLE DE PRIX CI-JOINTE) = % HT/HT

Votre Sélection

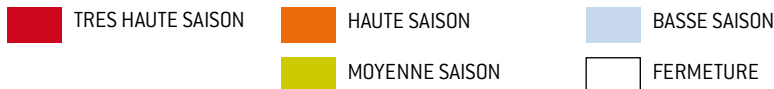
Semaine Tres Haute Saison nombre x 0.60 = - %

Semaine Haute Saison nombre x 0.50 = - %

Semaine Moyenne Saison nombre x 0.30 = - %

Semaine Basse Saison nombre x 0,10 = - %

Votre Rentabilité à la carte : = + % HT/HT
(Soit rentabilité - nombre de semaine x coefficient)



JANVIER 2010		
VEN	1	Jour de l'an
SAM	2	
DIM	3	
LUN	4	
MAR	5	
MER	6	
JEU	7	
VEN	8	
SAM	9	
DIM	10	
LUN	11	
MAR	12	
MER	13	
JEU	14	
VEN	15	
SAM	16	
DIM	17	
LUN	18	
MAR	19	
MER	20	
JEU	21	
VEN	22	
SAM	23	
DIM	24	
LUN	25	
MAR	26	
MER	27	
JEU	28	
VEN	29	
SAM	30	
DIM	31	

FÉVRIER		
LUN	1	
MAR	2	
MER	3	
JEU	4	
VEN	5	
SAM	6	
DIM	7	
LUN	8	
MAR	9	
MER	10	
JEU	11	
VEN	12	
SAM	13	
DIM	14	
LUN	15	
MAR	16	
MER	17	
JEU	18	
VEN	19	
SAM	20	
DIM	21	
LUN	22	
MAR	23	
MER	24	
JEU	25	
VEN	26	
SAM	27	
DIM	28	

MARS		
LUN	1	
MAR	2	
MER	3	
JEU	4	
VEN	5	
SAM	6	
DIM	7	
LUN	8	
MAR	9	
MER	10	
JEU	11	
VEN	12	
SAM	13	
DIM	14	
LUN	15	
MAR	16	
MER	17	
JEU	18	
VEN	19	
SAM	20	
DIM	21	
LUN	22	
MAR	23	
MER	24	
JEU	25	
VEN	26	
SAM	27	
DIM	28	
LUN	29	

AVRIL		
JEU	1	
VEN	2	
SAM	3	
DIM	4	
LUN	5	
MAR	6	
MER	7	
JEU	8	
VEN	9	
SAM	10	
DIM	11	
LUN	12	
MAR	13	
MER	14	
JEU	15	
LUN	16	
SAM	17	
DIM	18	
LUN	19	
MAR	20	
MER	21	
JEU	22	
VEN	23	
SAM	24	
DIM	25	
LUN	26	
MAR	27	
MER	28	
JEU	29	
VEN	30	

MAI		
SAM	1	Fête du Travail
DIM	2	
LUN	3	
MAR	4	
MER	5	
JEU	6	
VEN	7	
SAM	8	Victoire 1945
DIM	9	
LUN	10	
MAR	11	
MER	12	
JEU	13	Ascension
VEN	14	
SAM	15	
DIM	16	
LUN	17	
MAR	18	
MER	19	
JEU	20	
VEN	21	
SAM	22	
DIM	23	
LUN	24	Lundi Pentecôte
MAR	25	
MER	26	
JEU	27	
VEN	28	
SAM	29	
DIM	30	
LUN	31	

JUIN		
MAR	1	
MER	2	
JEU	3	
VEN	4	
SAM	5	
DIM	6	
LUN	7	
MAR	8	
MER	9	
JEU	10	
VEN	11	
SAM	12	
DIM	13	
LUN	14	
MAR	15	
MER	16	
JEU	17	
VEN	18	
SAM	19	
DIM	20	
LUN	21	
MAR	22	
MER	23	
JEU	24	
VEN	25	
SAM	26	
DIM	27	
LUN	28	
MAR	29	
MER	30	

JUILLET		
JEU	1	
VEN	2	
SAM	3	
DIM	4	
LUN	5	
MAR	6	
MER	7	
JEU	8	
VEN	9	
SAM	10	
DIM	11	
LUN	12	
MAR	13	
MER	14	Fête Nationale
JEU	15	
VEN	16	
SAM	17	
DIM	18	
LUN	19	
MAR	20	
MER	21	
JEU	22	
VEN	23	
SAM	24	
DIM	25	
LUN	26	
MAR	27	
MER	28	
JEU	29	
VEN	30	
SAM	31	

AOÛT		
DIM	1	
MAR	3	
MER	4	
JEU	5	
VEN	6	
SAM	7	
DIM	8	
LUN	9	
MAR	10	
MER	11	
JEU	12	
VEN	13	
SAM	14	
DIM	15	Assomption
LUN	16	
MAR	17	
MER	18	
JEU	19	
VEN	20	
SAM	21	
DIM	22	
LUN	23	
MAR	24	
MER	25	
JEU	26	
VEN	27	
SAM	28	
DIM	29	
LUN	30	
MAR	31	

SEPTEMBRE		
MER	1	
JEU	2	
VEN	3	
SAM	4	
DIM	5	
LUN	6	
MAR	7	
MER	8	
JEU	9	
VEN	10	
SAM	11	
DIM	12	
LUN	13	
MAR	14	
MER	15	
JEU	16	
VEN	17	
SAM	18	
DIM	19	
LUN	20	
MAR	21	
MER	22	
JEU	23	
VEN	24	
SAM	25	
DIM	26	
LUN	27	
MAR	28	
MER	29	
JEU	30	

OCTOBRE		
VEN	1	
SAM	2	
DIM	3	
LUN	4	
MAR	5	
MER	6	
JEU	7	
VEN	8	
SAM	9	
DIM	10	
LUN	11	
MAR	12	
MER	13	
JEU	14	
VEN	15	
SAM	16	
DIM	17	
LUN	18	
MAR	19	
MER	20	
JEU	21	
VEN	22	
SAM	23	
DIM	24	
LUN	25	
MAR	26	
MER	27	
JEU	28	
VEN	29	
SAM	30	
DIM	31	

NOVEMBRE		
LUN	1	Toussaint
MAR	2	
MER	3	
JEU	4	
VEN	5	
SAM	6	
DIM	7	
LUN	8	
MAR	9	
MER	10	
JEU	11	
VEN	12	
SAM	13	
DIM	14	
LUN	15	
MAR	16	
MER	17	
JEU	18	
VEN	19	
SAM	20	
DIM	21	
LUN	22	
MAR	23	
MER	24	
JEU	25	
VEN	26	
SAM	27	
DIM	28	
LUN	29	
MAR	30	

DÉCEMBRE		
MER	1	
JEU	2	
VEN	3	
SAM	4	
DIM	5	
LUN	6	
MAR	7	
MER	8	
JEU	9	
VEN	10	
SAM	11	
DIM	12	
LUN	13	
MAR	14	
MER	15	
JEU	16	
VEN	17	
SAM	18	
DIM	19	
LUN	20	
MAR	21	
MER	22	
JEU	23	
VEN	24	
SAM	25	
DIM	26	
LUN	27	
MAR	28	
MER	29	
JEU	30	
VEN	31	

LES BALCONS DE L'OCEAN - BISCARROSSE

Com	Etage	Type	surf hab. m2	surf balcon m2	surf <1,80m	<i>prix appart HT</i>	<i>prix parking HT</i>	<i>n° parking</i>	<i>prix total HT</i>	<i>prix total (appart+pkg) TTC</i>	<i>prix mobilier HT</i>	<i>prix mobilier TTC</i>	<i>LOYER en €</i>	<i>Rentabilité*</i>
C 7	RDC	T2CE	43,45	5,32		€ 161 460	€ 17 500	6	€ 178 960	€ 214 036	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 024	4,35%
D 8	RDC	T2C	41,47	4,77		€ 152 029	€ 17 500	7	€ 169 529	€ 202 757	€ 8 000	€ 9 568	€ 6 537	4,30%
D 10	RDC	T2C	41,47	4,03		€ 151 034	€ 17 500	9	€ 168 534	€ 201 567	€ 8 000	€ 9 568	€ 6 494	4,30%
E 16	RDC	T1CE	36,45	7,15		€ 124 550	€ 17 500	16	€ 142 050	€ 169 892	€ 7 500	€ 8 970	€ 5 418	4,35%
E 18	RDC	T2CE	50,26	6,32		€ 175 407	€ 17 500	32	€ 192 907	€ 230 717	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 630	4,35%
B 101	1	T3	43,19	4,75	5,67	€ 166 470	€ 17 500	21	€ 183 970	€ 220 028	€ 8 000	€ 9 568	€ 6 659	4,00%
C 104	1	T3C	50,54	10,82		€ 187 301	€ 17 500	80	€ 204 801	€ 244 942	€ 9 000	€ 10 764	€ 8 054	4,30%
C 107	1	T2	35,23	5,32		€ 143 470	€ 17 500	17	€ 160 970	€ 192 520	€ 7 500	€ 8 970	€ 5 739	4,00%
C 108	1	T2CE	43,13	5,32		€ 163 470	€ 17 500	73	€ 180 970	€ 216 440	€ 8 000	€ 9 568	€ 6 539	4,00%
D 112	1	T3	46,81	5,22	1,50	€ 176 427	€ 17 500	75	€ 193 927	€ 231 937	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 586	4,30%
A 125	1	T2	36,23	5,22		€ 166 470	€ 17 500	23	€ 183 970	€ 220 028	€ 7 500	€ 8 970	€ 5 494	3,30%
A126	1	T2	36,23	6,63		€ 168 470	€ 17 500	26	€ 185 970	€ 222 420	€ 7 500	€ 8 970	€ 6 739	4,00%
C 201	2	T4	64,11	4,27	20,19	€ 247 000	€ 17 500	42	€ 264 500	€ 316 342	€ 9 000	€ 10 764	€ 9 880	4,00%
C 204	2	T3	46,97	5,22	1,54	€ 199 000	€ 17 500	45	€ 216 500	€ 258 934	€ 8 000	€ 9 568	€ 8 657	4,35%
C 205	2	T3	46,45	4,80	6,56	€ 188 470	€ 17 500	46	€ 205 970	€ 246 340	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 539	4,00%
C 207	2	T4	60,77	5,32	9,39	€ 240 000	€ 17 500	48	€ 257 500	€ 307 970	€ 9 000	€ 10 764	€ 9 600	4,00%
C 208	2	T4	68,16	5,32	15,62	€ 255 000	€ 17 500	49	€ 272 500	€ 325 910	€ 9 000	€ 10 764	€ 11 093	4,35%
D 209	2	T3	46,73	4,77	6,55	€ 197 470	€ 17 500	77	€ 214 970	€ 257 104	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 899	4,00%
D 211	2	T3	47,10	4,71	6,55	€ 194 470	€ 17 500	79	€ 211 970	€ 253 516	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 779	4,00%
G 212	2	T3	46,73	4,97	6,55	€ 194 000	€ 17 500	20	€ 211 500	€ 252 954	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 760	4,00%
G 213	2	T3	46,81	5,22	1,50	€ 194 000	€ 17 500	72	€ 211 500	€ 252 954	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 760	4,00%
G 214	2	T3	46,73	5,22	6,56	€ 194 000	€ 17 500	53	€ 211 500	€ 252 954	€ 8 000	€ 9 568	€ 7 760	4,00%
A 220	2	T4	62,12	5,22	5,50	€ 269 000	€ 17 500	15	€ 286 500	€ 342 654	€ 9 000	€ 10 764	€ 10 760	4,00%
E 225	2	T3 C	60,75	6,32	9,23	€ 235 000	€ 17 500	34	€ 252 500	€ 301 990	€ 9 000	€ 10 764	€ 9 400	4,00%

Le non-respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales.

* loyer déterminé par le gestionnaire. Rapport entre le loyer HT et le prix de l'appartement HT.