

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

RESIDENCE LES BALCONS DES PECHEURS

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence Les Balcons des Pêcheurs située à MIMIZAN (40) est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur:
Etat civil complet du Bailleur

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur:

SAS LA SOULANE, exploitant sous enseigne « NEMEA »
au capital de 57 000 €, dont le siège social est fixée Les Diamants N°1 – 61 route Jean Briaud –
33700 Mérignac,
immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 393 543 772
représentée par son Président, Monsieur Pascal RECORBET, ou toute personne qu'elle voudrait se
substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Références de l'immeuble loué:

Résidence Les Balcons des Pêcheurs
Située Boulevard de L'Atlantique 40200 MIMIZAN , terrain cadastré Za1 à Za4
Appartement N° :(lot copro N°) ; Type :
Parking N°(lot copro N°) ;
Cave N°(lot copro N°) ; casier à ski N°(lot copro N°).

Montant annuel du loyer:

Montant annuel du loyer HT.....€, soit TTC.

Date de prise d'effet du bail :

4 semaines après la mise à disposition de la résidence à l'Exploitant, toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Révision du prix du loyer

Valeur initiale de l'indice de référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE :

Fait à _____ le _____
En deux exemplaires
LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que 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.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.

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. et seront calculés de la manière suivantes :

- a l'issue des neuf (9) premières années, le montant de l'indemnité dite d'éviction sera équivalent à 3 fois le loyer annuel de la dernière année d'exploitation précédent le non renouvellement.
- Au-delà de cette première période d'exploitation de neuf (9) ans, le montant de l'indemnité sera réduit de 1/6 par année d'exploitation.

Ces biens immobiliers font partie d'une Résidence de Tourisme destinée à faire l'objet d'une demande de classement préfectoral, conformément aux dispositions de l'article L 321-1 du code du tourisme et de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

Le présent bail portera sur une période s'achevant le 31 octobre de l'année de la prise d'effet, suivi de neuf (9) années ferme, entières et consécutives pour s'achever le 31 octobre de la neuvième année.

Conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le preneur n'a pas la possibilité de résilier le présent bail à l'expiration d'une période triennale.

Le présent bail est réputé conclu au jour d'acquisition des biens par le bailleur, mais ne prendra effet que 4 semaines après la date de mise à disposition effective desdits biens au Preneur toute réserve empêchant l'exploitation étant levées.

Dans le cas où le lot loué ne serait pas achevé à la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective du lot loué.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite reconduction sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux faisant l'objet du présent bail sont situés dans une Résidence de Tourisme classée définie à l'article D 321-1 du code du tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1° Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire ;

2° Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA conformément aux dispositions des articles 261 D 4-a) et 261 D 4-c) du code général des Impôts ainsi qu'aux précisions apportées par l'instruction administrative 3 A-13-91.

Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objet du présent bail.

Le Preneur s'engage par ailleurs à faire le nécessaire en vue de l'obtention, dans les délais impartis par l'article 199 sexvicies du code général des impôts et par l'instruction 5 B -2-10, du classement définitif en qualité de résidence de tourisme.

ARTICLE 4 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numérode Monsieur le Préfet de en date du que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial ne sont pas situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

OU

Il résulte de l'Arrêté numérode Monsieur le Préfet de en date du que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a établi en date du 1er juin 2006 l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

.....
.....

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques naturels et technologiques précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des biens objet du présent bail au regard des risques naturels et technologiques ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques naturels et technologiques accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits biens.

ARTICLE 5 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

5 . 1 - à prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés. Compte tenu de l'existence du présent bail, il est ici convenu que le Preneur pourra prendre livraison des locaux privatifs du Bailleur si le Bailleur lui en donne mandat exprès. Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

5 . 2 - à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261 D 4.a) du code général des Impôts.

5 . 3 - à faire assurer et maintenir assurés les locaux loués, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. Ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte; en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.

5 . 4 - à ne faire, dans les lieux loués, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

5 . 5 - à effectuer pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987 et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité). Le Bailleur conserve à sa charge : 1) les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires notamment la Taxe Foncière, 2) une quote-part forfaitaire de charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire sur les parties communes. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 20 € TTC, par mètre carré habitable par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (voir article 6.3 ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle. 3) les travaux prévus à l'article 5.10 ci-dessous.

Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidés par le Bailleur ou l'assemblée générale de la copropriété.

5 . 6 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

5 . 7 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5 . 8 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D4° b du C.G.I au cas où la résidence ne pourrait être exploitée selon les conditions prévues à l'article 261 D4° a du C.G.I., prestations comportant en sus

de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

de son côté, le Bailleur:

5 . 9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

5 . 10 - Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures ,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le Preneur ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur, le non respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au Preneur, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.

5 . 11- s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

5 . 12 - transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5 . 13 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

5 . 14 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5 . 15- s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5 . 16 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

5 . 17 - prend en charge la fourniture et la mise en place de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier.

ARTICLE 6 - LOYER

6 . 1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le Bailleur exerce cette option 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, la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

6.2 - Paiement du loyer

Le preneur bénéficie d'une franchise de loyer 3 mois à compter de la prise d'effet du bail fixée aux conditions particulières.

Au-delà de la période de franchise le paiement du loyer s'effectuera en numéraire à terme échu à chaque trimestre civil, le 15 du mois suivant.

6.3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1,5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base est indiqué ci dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

ARTICLE 7 – SEJOURS DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra bénéficier à tout moment d'un séjour dans la résidence, si possible dans son logement, moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 20 %. Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres offres promotionnelles. Il pourra en outre bénéficier de cette même réduction sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans les autres résidences gérées sous l'enseigne Néméa (hors « résidences partenaires »).

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera les dates de son ou de ses séjour(s) au Preneur. Le Preneur fera parvenir au Bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

Chaque semaine commence le samedi à 17 heures pour se terminer le samedi suivant à 10 heures.

ARTICLE 8 – TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la date de prise d'effet du bail, le Preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des lieux loués pour une raison ne relevant pas de son fait (faits ou fautes du Bailleur, désordres de nature biennale ou décennale, circonstances exceptionnelles et graves etc.), le paiement du loyer serait suspendu jusqu'à expiration du mois pendant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 10 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel est situé le lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 11 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur à son adresse principale.

ARTICLE 12 - FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présents bail sont à la charge du Bailleur.

ARTICLE 13 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des locaux objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

SPECIMEN