

MER & GOLF PYRENEES

Résidence de Tourisme Classée "PIC DU MIDI"
à LA MONGIE

BAIL COMMERCIAL

PROPRIETE INVESTISSEMENT - LOISIRS

I - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES

Le **BAILLEUR** désigné au paragraphe 1 des "CONDITIONS PARTICULIERES" ci-après dénommé « **LE BAILLEUR** »

D'UNE PART

La SOCIETE **MER & GOLF PYRENEES**, S.A.R.L. en cours de constitution, dont le siège social sera à 33800 BORDEAUX, 42 rue Peyronnet, ci-après dénommée « **LE PRENEUR** »

Représentée par son Gérant, **Monsieur Pierre MARGERIDON**
Étant précisé que durant la période de création, la Résidence est gérée par la **société MER & GOLF BIARRITZ-SOCCA**.

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

1 - OBJET DU BAIL

Le « **BAILLEUR** » donne à bail commercial au « **PRENEUR** » qui accepte, les locaux et les quote-part des parties communes, générales et particulières attachées à ces locaux, ci-après désignés au paragraphe 2 des CONDITIONS PARTICULIERES sous la CONDITION SUSPENSIVE énoncée au paragraphe 13 du présent bail.

Les locaux seront loués nus à la Société d'exploitation.

2 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du bail est fixée au lendemain de la livraison de son appartement au « **BAILLEUR** ».

Le bail est consenti pour une durée venant à expiration à la date indiquée au paragraphe 3 des CONDITIONS PARTICULIERES. Cette date correspond au terme de onze années entières et consécutives écoulées à compter du 30 Avril qui suivra la prise d'effet du bail.

3 - DESTINATION DES LIEUX

Le « **PRENEUR** » entend exercer dans les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que dans l'ensemble des locaux compris dans la Résidence qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme Classée, consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations par-hôtelières à sa clientèle, et à assurer une promotion touristique à l'étranger dans les formes prévues par l'instruction 3A.13.91 du 9 juillet 1991 et à l'arrêté du 14.02.86 du Ministre du Commerce et de l'Artisanat et du Tourisme.

4 - CONDITIONS DU BAIL

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

a) Le « **PRENEUR** » s'oblige :

- à prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de la prise d'effet du bail. Le cas échéant, il est ici précisé que le « **BAILLEUR** », au jour de la réalisation par acte authentique de la vente et compte-tenu de l'existence du présent bail, pourra mandater le « **PRENEUR** » pour intervenir à la réception des locaux loués.
- à fournir à ses frais l'ameublement des locaux.
- à faire et à maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les locaux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et justifier de tout à 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.
- à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- à entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.
- à laisser, à la fin de la location, les lieux loués avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « **PRENEUR** » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « **BAILLEUR** ».
- 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** » .
- à acquitter les charges de gestion courante de l'immeuble et les travaux nécessaires à l'entretien et à la conservation du bâtiment à son niveau actuel de prestations, ainsi qu'au maintien de son usage de Résidence de Tourisme Classée, toute autre charge et tous autres travaux, notamment d'amélioration, décidés par les copropriétaires, devront être supportés par le « **BAILLEUR** ».
- à se conformer à la loi de finances pour 2004 **Article 9** (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003) (1). Texte joint en annexe.

b) Pour sa part, le « BAILLEUR » :

- autorise le "**PRENEUR**" à utiliser librement les biens loués dans le cadre de son activité
- autorise le "**PRENEUR**" à sous-louer les locaux, objet du présent bail.
- autorise le "**PRENEUR**" et, en tant que de besoins, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de constructions telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "Dommages-Ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le "**PRENEUR**" qui aura la charge de faire exécuter les travaux.
- acquittera la taxe foncière et le loyer du bail emphytéotique.
- conservera à sa charge les grosses réparations concernant les biens loués (article 606 du code civil).
- acquittera la T.V.A. due sur les loyers.

5 - PRIX DU LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel assujetti à la T.V.A, défini par l'addition des éléments suivants :

1) **loyer annuel H.T de :**

██████████ **Euros HT.**

que le « **PRENEUR** » s'obligera à acquitter au « **BAILLEUR** » à terme échu, en quatre termes égaux, le dernier des mois de JANVIER - AVRIL - JUILLET - OCTOBRE de chaque année. Le loyer ci-dessus sera automatiquement assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur lors de son échéance.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, avalanche, état de guerre ou de siège, ...).

2) **loyer en nature payé par compensation avec une jouissance des périodes suivantes :**

- une semaine en HAUTE SAISON (Hiver ou Été)
- une semaine en MOYENNE ou BASSE SAISON.

Soit un total de **DEUX semaines.**

Détermination des périodes :

| | |
|-------------------------|---|
| Haute saison : | du 3 ^{ème} samedi de décembre au 1 ^{er} samedi de janvier du 4 ^{ème} samedi de janvier au 1 ^{er} samedi de mars du 1 ^{er} samedi de juillet au dernier samedi d'août |
| Moyenne saison : | du 1 ^{er} samedi de janvier au 4 ^{ème} samedi de janvier du 1 ^{er} samedi de mars au dernier samedi d'avril |
| Basse saison : | du dernier samedi de juin au 1 ^{er} samedi de juillet du dernier samedi d'août au 1 ^{er} samedi de septembre du 2 ^{ème} samedi de décembre au 3 ^{ème} samedi de décembre |

Les réservations doivent se faire le 31 Mars de chaque année, et ce pour une période de douze mois.

Le « **PRENEUR** » fera parvenir au « **BAILLEUR** » sa fiche de réservation pour une année lui confirmant les différentes dates de sous-locations choisies.

Le « **BAILLEUR** » ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des périodes de sous-location ci-dessus définies dans l'année considérée.

6 - REVISION TRIENNALE

Le montant du loyer a été déterminé en prenant pour base l'indice INSEE de la Construction. L'indice de base sera celui connu lors de la mise à disposition des locaux.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145 – 1 et suivants du nouveau code de commerce , à l'issue de chaque période triennale, à hauteur de 75% dudit indice.

S'il intervenait une mesure gouvernementale de blocage des prix, le jeu de l'indexation serait neutralisé pendant la durée de la mesure administrative.

7 - BOURSE D'ECHANGE

Le « **BAILLEUR** » pourra échanger ses périodes d'occupation dans le cadre de la bourse d'échange interne, sous réserve de disponibilité. Les Résidences du Groupe sont les suivantes :

SOKOBURU à Hendaye

SOCOA à Urrugne

SOKO EDER à Ciboure

ILBARRITZ à Bidart

EUGENIE à Biarritz

LE BOUCANIER à Port d'Albret

PORT ARGELES à Argelès sur Mer.

Chaque échange fera l'objet d'une somme forfaitaire de 30 Euros pour frais de dossier.

Le « **BAILLEUR** » pourra s'affilier à sa charge, à une bourse d'échange internationale, sous réserve d'accord d'affiliation de la Résidence.

8 - REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les locaux seront remis au « **BAILLEUR** » dans l'état d'usure normale. Le « **BAILLEUR** » et le « **PRENEUR** » devront se faire part de leur intention concernant le présent bail au plus tard neuf mois avant le terme du bail, fixé au paragraphe 3 des CONDITIONS PARTICULIERES.

9 - RENOUELEMENT DU CONTRAT

A l'expiration du présent bail, un nouveau contrat pourra être renouvelé entre "**LE BAILLEUR**" et "**LE PRENEUR**" pour une nouvelle période de neuf ans.

Dans l'hypothèse où le « **BAILLEUR** » ne souhaiterait pas renouveler son bail à l'issue de la durée des 11 ans, le « **PRENEUR** » s'oblige à abandonner au profit du « **BAILLEUR** », l'ensemble des équipements meublant lesdits locaux, et le « **BAILLEUR** » s'engage à les acquérir et à verser au « **PRENEUR** », une indemnité de 1.000 € TTC au titre desdits équipements.

10 - FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportées par le « **BAILLEUR** » qui s'y oblige.

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 à son Siège Social.

12 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation et de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux de BORDEAUX.

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.

MER & GOLF PYRENEES

Résidence de Tourisme Classée "PIC DU MIDI"

à LA MONGIE

II - CONDITIONS PARTICULIERES

1°) IDENTITE DU BAILLEUR

M... [REDACTED]

Demeurant à [REDACTED]
[REDACTED]

2°) DESIGNATION DES LOCAUX

Appartement n° du lot : [REDACTED] Niveau : [REDACTED] Type : [REDACTED] Surface : [REDACTED]

Parking n° du lot : [REDACTED]

dépendant de la Résidence de Tourisme Classée "PIC DU MIDI" à LA MONGIE.

3°) TERME DU BAIL : 30 AVRIL 2018 .

Fait à [REDACTED]

Le [REDACTED]

En trois exemplaires

LE PRENEUR

LE BAILLEUR