

**BAIL COMMERCIAL MEUBLE DE BIENS IMMOBILIERS
EN APPLICATION DES ARTICLES L.145-1 A L145-60 DU CODE DU COMMERCE ET DES DISPOSITIONS
NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/1953 ET DES TEXTES SUBSEQUENTS**

Entre les soussignés :

.....
Demeurant.....
.....

Ci-après dénommé (e) « Le Bailleur », d'une part

Et,

SARL IMMO GESTION RESIDENCES, société à responsabilité limitée unipersonnelle au capital de 200.000 euros dont le siège social est à PARIS (75008), 23 rue de l'Arcade, RCS PARIS 520 836 362, représentée par son gérant Monsieur Serge KOT

Ci-après dénommée « Le Preneur », d'autre part

Pour l'exploitation de la résidence de tourisme « Le Hameau de l'Aouchet » la SARL IMMO GESTION RESIDENCES a conclu un mandat de gestion avec la société SARL NEMEA IMMO, filiale du groupe **NEMEA**, spécialisée dans la gestion de résidences de tourisme depuis 1994 et assurant à ce jour l'exploitation de 40 résidences de tourisme dans toute la France.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Engagement de location

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte conformément aux dispositions des articles L.145-1 et L145-7-1 et suivants du Code du Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53.960 du 30 septembre 1953, et celles des textes ultérieurs par lesquels il a été modifié et complété, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire avec tous droits y attachés.

Article 2 – Désignation des locaux loués

Résidence de Tourisme classée Trois Etoiles, le HAMEAU de L'AOUCHET à Parentis en Born.

LOT(S) TYPE	
N°	ETAGE

Et les quotes-parts des parties communes attachées aux dits lots.

Article 3 – Prise d'effet et durée du bail

L'entrée en vigueur du présent bail est fixée à la date de livraison des locaux dont la date prévisionnelle est celle du 30 avril 2013.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date du 30 avril 2013, l'entrée en vigueur du présent bail sera fixée à la date de signature de l'acte authentique

Le bail portera sur une période de 9 années et 4 mois consécutifs et entiers à compter du 30 avril 2013 pour se terminer le 30 août 2022. Conformément à l'article L145-7-1 sus-énoncé, le présent bail ne comporte pas de possibilité de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

La partie qui voudra mettre fin au bail devra donner congé par acte extrajudiciaire au moins 12 mois avant l'échéance du bail.

Article 4 – Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà pris en bail ou qu'il prendra à bail meublé, une activité d'exploitation de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements dudit immeuble pour des périodes déterminées avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, consistant en particulier en Réception de la clientèle en deux langues dont l'anglais, Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons, Nettoyage des unités d'hébergement à la fin de chaque séjour et, en option sur demande du client, fourniture du linge de toilette et de maison, affichage des activités d'animation de la résidence et de son

environnement, service de messagerie, le Preneur pourra dans les lieux loués à usage de services communs servir des prestations de restauration proposées à la carte.

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 prescriptions apportées par l'instruction administrative 3 A -13 - 91.

Le Preneur s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ainsi qu'au respect de l'article 261 D-4° du Code Général des Impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

Article 5 – Cession / sous-location

Le Preneur pourra céder son bail librement, à tout moment, à charge cependant pour le Preneur de rester garant et répondant, solidairement avec son cessionnaire ou les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et des charges correspondantes et d'une manière générale de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent bail et notamment de celles résultant de l'article 261D 4° - a - du Code Général des Impôts et de tous textes subséquents et ce jusqu'au terme du présent bail.

En outre, le Bailleur autorise dès à présent le Preneur à sous-louer les locaux objets du présent bail dans le cadre de son activité de locations saisonnières meublées, ainsi qu'à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-dessus à l'article 4.

Le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce et en conséquence, dispense le Preneur de l'appeler à concourir à tous actes de sous-location.

Article 6 – Charges et conditions, le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

1. à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que 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 résidence de tourisme.
Le Preneur supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil et de l'article R111-26 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Il supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots loués.
Dans les cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur se retournera contre l'auteur des dégâts.
2. à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
3. à entretenir les lieux loués et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretiens, pendant la durée du bail, et à les rendre à sa sortie en état d'usure normale et bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
Le Preneur prendra à sa charge l'entretien du mobilier garnissant les locaux fournis par le Bailleur. Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien de ce mobilier. Tous les embellissements et aménagements seront acquis au Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne puisse être demandée.
4. à ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur, sans indemnité, de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du Bailleur.
5. à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe professionnelle et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc... Etant précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur, restera à la charge du Bailleur.
6. à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, pendant toute la durée du bail, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.
Il garantira, également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.
Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.
Le Preneur bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées par les compagnies d'assurance. A charge pour lui de les affecter aux réparations et travaux indemnités.
7. Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.
8. à respecter les dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme ci après littéralement rapporté:
« *L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque*

résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande. Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires 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. »

De son côté le Bailleur :

1. autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus.
2. autorise le Preneur à céder librement son droit au présent bail, après en avoir informé le Bailleur, à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme selon les mêmes droits et obligations telles que stipulées aux présentes.
3. le Bailleur devra souscrire les assurances nécessaires en sa qualité de propriétaire. En outre il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvements populaires, actes de terrorisme, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra ces assurances pendant toute la durée du bail. Cette assurance sera prise globalement par le Preneur ou la copropriété et sera remboursable annuellement par le Bailleur.
4. autorise, par ailleurs, le Preneur à sous-louer tout ou partie du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant. Le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L.145-31 du Code du Commerce et en conséquence dispense le Preneur à l'appeler à concourir à tous actes de sous-location consentis à ce titre.
5. décline toute responsabilité relative aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le Preneur, sauf si ces faits sont imputables aux manquements du Bailleur.
6. conserve à sa charge l'assurance des murs, les honoraires du syndic, les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, et les travaux définis par l'article 606 du Code Civil et de l'article R111-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, en particulier les travaux de ravalement et entretien des façades, la réparation ou le remplacement des équipements techniques des parties communes, le remplacement des organes de production d'eau chaude, la réfection de l'étanchéité des toitures et de manière générale le maintien en conformité de toute nature du bien. Les dits travaux seront décidés en accord avec le Preneur, s'ils concernent les parties privatives et par l'assemblée des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. 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, de toutes les garanties de vente et de construction et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages ». Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura à charge de faire exécuter les travaux.
7. s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire ou pas à celui du Preneur.
8. autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité.
9. 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 une quelconque décision de nature à engager des dépenses pour le Preneur sans l'accord exprès de celui-ci.
10. donne son accord pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.
11. règlera au Preneur une indemnité d'éviction dans l'hypothèse du refus de renouvellement du bail qui sera calculée sur la base d'une à deux années de chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) donné(s) à bail.

Article 7– Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur. Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 8 – Loyer et indexation

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA au taux en vigueur lors de son paiement soit :

- **Un loyer annuel en numéraire de€ HT + TVA au taux en vigueur**, que le Preneur s'engage à payer au Bailleur par trimestre civil, à terme échu et prorata temporis.

Le premier paiement de loyer interviendra à partir de la date d'entrée en vigueur du présent bail avec application d'une franchise de loyer de deux (2) mois, afin de permettre la location du lot dans les meilleures conditions.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué au 1^{er} juillet suivant chaque période triennale en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national du coût de la construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément convenu que la variation en plus ne pourra excéder 3% pour la période triennale considérée.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice publié à la date de la révision.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

Article 9 – Règlement des loyers

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre civil au plus tard le 15 du mois suivant.

Le Bailleur s'engage à quittance chaque paiement de la partie en numéraire du loyer T.T.C qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Article 10 – Séjour du Bailleur

Le Bailleur pourra bénéficier de séjours dans la résidence et sur tout le catalogue NEMEA selon la disponibilité, avec une réduction de 20% du 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.

Article 11 – Revente

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat et en informer le Preneur avec un préavis de 3 mois.

Article 12 – Clause résolutoire

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur ou toute autre personne indiquée par celui-ci de le représenter aux assemblées de copropriétaires, sous réserve de l'application de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat au Bailleur qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être prise en charge par le Bailleur, tels qu'il est dit à l'article 6, alinéa 6 (Charges et conditions du Bailleur), ci-dessus.

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée de trois mois.

Article 13 – Frais

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

Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à l'adresse ci-dessus figurant en tête des présentes.

Article 15 – Attribution de juridiction

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Fait à leen trois exemplaires originaux, dont un pour le Bailleur.

LE PRENEUR

LE BAILLEUR