

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES

EN APPLICATION DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET
DES DISPOSITIONS NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/53

Entre les soussignés

Nom : Idongo
Prénom : Willeu
Adresse : 41 Allée Antoine de Saint-Exupéry

D'une part,

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Et

SAS LA SOULANE, exploitant sous enseigne « NEMEA », au capital de 57 000 €, dont le siège social est fixé Immeuble Le Diamant – 10 bis rue Gutenberg 33700 MERIGNAC, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 393 543 772, représentée par son Président, Monsieur Pascal RECORBET

D'autre part,

Ci-après dénommée « le Preneur »

IL A ETE CONVENU ET ARRETE 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 suivants du Code de Commerce et à celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, tel que modifié, les BIENS ET DROITS IMMOBILIERS ET MOBILIERS ci-après désignés dont Il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée aux-dits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

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, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- Que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- Que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ;
- Que une partie des Locaux seraient susceptibles d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

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.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Résidence **NEMEA** « Le Domaine des Dunes ».
Située à, MIMIZAN (40)

Appartement : lot n° T.08 Parking : lot n° 6

Type d'appartement : T2

Article 3 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de début du bail est fixée au **30 mai 2015**, mais le preneur n'en acquittera le loyer qu'à compter du **1er septembre 2015** pour tenir compte des contraintes de démarrage d'une telle résidence.

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le bailleur postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la signature de l'acte de vente.

Le bail portera sur une période de 9 ans ferme.

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 des deux premières périodes triennales.

La partie qui voudra mettre fin au bail à son échéance devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins un an avant l'échéance du bail.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le Preneur exercera, dans le ou les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location des logements situés dans le dit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture d'au moins trois des différents services ou prestations ci-après tels que le nettoyage quotidien des locaux privés et communs, la distribution de petits-déjeuners, la fourniture du linge de maison, l'accueil.

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte » tels que les petits-déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privées. Et plus spécialement, il s'oblige, directement ou par le biais d'un mandat, à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement.

Le bailleur déclare expressément exonérer le preneur de l'obligation, faite par l'article L.145-31 du Code du Commerce, de l'informer par lettre recommandée de toute sous-location, puisque ces sous-locations participent à l'essence même de son activité.

Le preneur s'engage au respect de la destination contractuelle décrite ci-dessus tout au long du bail, 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 et de l'obtention du classement définitif de la Résidence.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

- 1) À prendre des lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.
- 2) À supporter les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil et les travaux prévus à l'article 5 « Obligations du Bailleur », dans le cas de dégradations occasionnées dans des parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le Preneur supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.
- 3) À se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- 4) À entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail et 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 du 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 devra maintenir le mobilier en bon état d'entretien.
Tous embellissements et aménagements resteront acquis au bailleur, sans qu'aucune indemnité compensatoire ne puisse être demandée à ce titre.

5) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en dehors des travaux de mise en conformité des locaux comme défini à l'article 4 « obligations du bailleur » ci-dessous.

6) A 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 autorisation du Bailleur.

7) A acquitter les charges de copropriété récupérables et les réparations locatives visées dans l'annexe du décret 87-712 du 26 Août 1987, dans sa rédaction à ladite date, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc. Etant ici précisé que toute dépense engagée sans l'accord exprès du Preneur restera à la charge exclusive du Bailleur ou du syndicat des copropriétaires.

Le Bailleur conserve toutefois 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 récupérables, 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 10 € HT, 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 ci-dessous.

8) À établir un règlement intérieur de la résidence définissant les modalités d'usage et de fonctionnement de ces services, leurs tarifs et conditions, etc.

9) A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et les dégâts des eaux, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que les risques locatifs, la perte de loyers et le recours des voisins ou des tiers par une compagnie notoirement solvable, d'en payer ponctuellement les primes ; Le preneur agira tant pour le compte du bailleur que pour son propre compte jusqu'à la mise en place de l'assurance de l'immeuble par le syndic de la copropriété.

10) À installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du preneur et entretenue en parfait état.

11) A respecter les dispositions de l'article L 321 -2 du code du tourisme émanant de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 dite « de développement et de modernisation des services touristiques » notamment en tenant une comptabilité d'exploitation distincte et de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée.

Obligations du Bailleur :

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) S'oblige à assurer et maintenir assuré à ses frais pendant toute la durée du bail contre l'incendie et le dégât des eaux, l'immeuble et le mobilier, et le recours des voisins avec clause de non recours à l'encontre du preneur et de ses sous-locataires. Cette assurance sera prise globalement par le syndic de copropriété et payée par le bailleur, pour sa quote-part, dans le cadre des charges non récupérables appelées directement par le syndic..

3) Autorise le Preneur à sous louer en meublé et avec les services et les prestations ci-dessus indiquées, les locaux objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telle que définies ci-avant. Etant précisé que le sous-locataire éventuel ne pourra en aucun cas acquérir un quelconque droit direct à l'encontre du bailleur principal.

4) 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.

5) Conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables au sens de la réglementation de l'habitation à savoir : taxe foncière, taxe professionnelle (CVAE et CET) des propriétaires-loueurs ou plus généralement toute autre taxe nouvelle mise à la charge des propriétaires, honoraires du syndic, quote-part d'assurance de la copropriété, assurance du bailleur, dépenses de remise en état des appartements ou des parties communes dont la vétusté serait due à une usure normale, la quote-part de charges récupérables définie à l'article 5-7 al2 ci-dessus et les travaux définis par l'article 606 du code civil ainsi que les travaux de :

- Ravalement et entretien des façades, des menuiseries et boiseries extérieures,

- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Remplacement des clôtures
- Maintien en conformité de toute nature du bien

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.

Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le Bailleur s'il s'agit des parties privatives.

Les charges annuelles de copropriété non récupérables peuvent être estimées à 280 € (*) :

(*) montant donné à titre purement indicatif et comprenant uniquement l'assurance de l'immeuble, les honoraires de copropriété, les frais administratifs de copropriété et les taxes foncières sur parties communes. Moyenne par logement, sous réserve des tantièmes définitifs définis au règlement de copropriété et des décisions prises par les assemblées générales de la copropriété.

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 telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance « Dommages Ouvrages ». Dans ce cas les indemnités versées sont encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6) S'engage à donner mandat au Preneur de le représenter lors de la livraison par le Vendeur des biens objet des présentes et de la remise des clés, prévues au plus tard le 30/05/2015. En conséquence, le Preneur constatera le cas échéant leur achèvement et leur mise à disposition conformément aux obligations résultant de l'acte de vente desdits biens, et prendra livraison en signant au nom et pour le compte du Bailleur le procès-verbal de mise à disposition qui comportera le cas échéant des réserves.

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 à celui du Preneur.

8) 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 ne prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord express de celui-ci.

9) Donne, le cas échéant son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant la durée du bail.

10) Renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L.145-31 du Code de Commerce et en conséquence dispense le preneur à l'appeler à concourir à tous actes de sous-location consentis à ce titre.

11) S'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (cuisine, ameublements et équipements) nécessaire pour que le Preneur puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le Preneur.

Article 6 – CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, seul.

Il pourra toutefois céder son bail, en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise. A cet effet le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant une année suivant la cession du bail.

A cet effet, l'Exploitant restera garant et solidaire de son cessionnaire du paiement des loyers pendant une année suivant la cession du bail.

A peine de caducité de l'engagement du preneur ayant cédé son droit au bail, le bailleur s'oblige à l'informer, par lettre recommandée avec accusé de réception, de tout défaut de paiement de loyer à son échéance dans les 15 jours de ce défaut de paiement. Le bailleur s'engage aussi, sous même sanction, à délivrer au preneur défaillant commandement de payer visant la clause résolutoire dans le délai de trente jours suivant le défaut de paiement et à en rapporter la preuve au preneur cédant. Les délais de paiement accordés au preneur défaillant par le bailleur ou par toute décision de justice seront opposables au preneur-cédant qui ne pourra pas être actionné dans ce délai. La créance du bailleur sur le preneur-cédant ne portera que sur le loyer en principal à l'exclusion de tous accessoires, pénalités et intérêts.

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

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer tel que défini comme suit:

8-1 : Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 293 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 B de ce même code, selon deux options possibles :

OPTION 1 : Loyer sans période d'occupation par le Bailleur

Montant du loyer : un loyer annuel fixé à Cinq mille cent quarante six euros Hors Taxes (5.146 € HT).
Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 7% (taux en vigueur à la signature du bail)

OPTION 2 : Loyer avec période d'occupation par le Bailleur

Ce loyer est payable :

A – Pour partie en numéraire, soit un loyer annuel fixéeuros Hors Taxes
(..... € HT).

B – Pour partie en nature :

La partie du loyer payable en nature donne le droit au Bailleur de séjourner dans la résidence, si possible dans son logement, pour une ou des période(s) indiquée(s) ci-dessous :

Formule A : Une semaine en haute saison, une semaine en moyenne saison et une semaine en basse saison

Formule B : 2 semaines en moyenne saison ou en basse saison

Très haute saison : de la première semaine d'août à la deuxième semaine de septembre

Haute saison : le mois de juillet

Moyenne saison : avril et mai (vacances scolaires toutes zones), juin, 3^{ème} ou 4^{ème} semaine de septembre, vacances de la Toussaint.

Basse saison : mars (selon date d'ouverture chaque année), avril ou mai (hors vacances scolaires toutes zones), octobre (hors vacances de la toussaint).

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.

Pour bénéficier de ces semaines d'occupation, le bailleur communiquera chaque année au preneur, impérativement par écrit, au plus tard :

- le 31 août pour les séjours en période hivernale telle que définie ci-dessus ;
- le 31 janvier pour les séjours en période estivale telle que définie ci-dessus.

Toute semaine entamée est due en son entier.

Aucun remboursement ne pourra être consenti pour les semaines non utilisées par le bailleur.

Pour son occupation le bailleur aura l'usage de son appartement ou à défaut d'un appartement au minimum de typologie identique.

La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75 % du prix public de séjour durant toutes les périodes où ce dernier existe.

Cette valorisation sera établie, la 1^{ère} année, sur la base des tarifs publics des catalogues NEMEA. Il en sera de même pour chaque année d'exploitation.

Plus généralement, pour toutes autres prestations : tarifs et conditions de vente, non précisés dans le présent bail, les parties se référeront aux descriptifs et conditions du catalogue NEMEA, applicables à l'ensemble de ses clients.

Le revenu déclaré par le bailleur doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

8-2 Le bailleur, quelque soit l'option de loyer choisie, pourra bénéficier :

- d'une réduction de 20 % sur le prix public hébergement, hors promotions et offres spéciales, pour tout séjour proposé dans les résidences NEMEA (hors résidences partenariales).
- D'une réduction de 50% sur le prix public « Week-end » pour 3 week-end par an **dans la résidence** selon les conditions ci-dessous :
 - valable pour les périodes hors vacances scolaires françaises toutes zones confondues
 - du vendredi soir au dimanche soir
 - selon disponibilités et après validation par le service commercial NEMEA
 - les réservations pourront être faites uniquement « en dernière minute » c'est-à-dire à partir du mercredi précédant le départ.

8-3 Pour la première année, le loyer sera dû à compter du **1er septembre 2015** et le premier paiement interviendra le **15 octobre 2015** (pour la période du 1er septembre au 30 septembre 2015).

8-4 Le loyer sera révisé, pour sa quote part versée en numéraire, tous les trois ans, proportionnellement à la variation de l'indice de Référence des Loyers (IRL) publiée par l'INSEE et cela à la date anniversaire d'entrée en vigueur du présent bail avec un plafonnement annuel de l'augmentation à 1,5 % par an.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du dernier trimestre connu à la date de la prise d'effet du présent bail. En cas de variation de la TVA, pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Article 9 –REGLEMENT

Le loyer en numéraire est payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, le 15 du mois suivant par virement bancaire sur un compte dont les données seront fournies par le Bailleur.

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur d'émettre matériellement en son nom et pour son compte les factures de loyers détaillant le montant du loyer et la TVA y afférente.

Article 10 –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.

Article 11 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Défaut d'exécution des engagements :

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements et qu'en cas de non paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

Article 12 –FRAIS

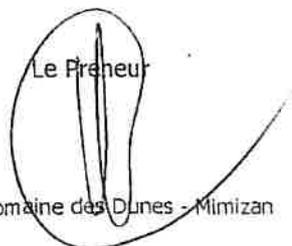
Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du bailleur.

Article 13 –ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

(en deux exemplaires originaux)

Fait à Saint-Denis Le 22/03/2014

Le Preneur

Le Domaine des Dunes - Mimizan

Le Bailleur
