

ade' 21/10/09

**Bail commercial « RENDEMENT »**  
**RESIDENCE LES DEMEURES DU VENTOUX**  
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence LES DEMEURES DU VENTOUX, située à AUBIGNAN, a pour destination la réalisation d'une Résidence de Tourisme. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SAS VILLAGE CENTER GESTION et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

**TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES**

**Nom et adresse du Bailleur :**

|                                            |                         |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| Nom (s) : SMITH.....                       | Prénom(s) : CORUAC..... |
| Adresse principale : 1 BEAUMONT COURT..... |                         |
| MIDLETON, Co. Cork.....                    |                         |
| IRELAND.....                               |                         |

ci-après dénommé « le Bailleur »

**Nom et adresse du Preneur:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S.A.S «VILLAGE CENTER GESTION », au capital de 100 000 € immatriculée au RCS de Sète sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé au 3 quai de la république, 34200 SETE, représentée par son Président Monsieur Gilbert GANIVENQ, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes, |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

ci-après dénommé « le Preneur »

**Références de l'immeuble loué:**

|                                               |                                            |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Résidence LES DEMEURES DU VENTOUX<br>AUBIGNAN |                                            |
| N° de l'appartement : G21 (T2)                | N° du ou des parking(s) ou garage(s) : 225 |
| Type : 3a                                     | Surface habitable : 48.95 m²               |

**Formule occupation (à cocher):**

|                                               |                                     |                                     |                                     |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 0 semaine <input checked="" type="checkbox"/> | 2 semaines <input type="checkbox"/> | 4 semaines <input type="checkbox"/> | 8 semaines <input type="checkbox"/> |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|

|                                     |              |        |
|-------------------------------------|--------------|--------|
| Montant annuel du loyer € HT : 5220 | soit 5507.10 | € TTC. |
|-------------------------------------|--------------|--------|

Date de prise d'effet du bail : 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la date de livraison toutes réserves levées  
 Révision du prix du loyer : sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (voir article 6)

Fait à : Cork.....

Le : 30/10/09.....

|                                                                                              |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>LE PRENEUR (1)</b>                                                                        | <b>LE BAILLEUR (1)</b> |
| <b>VILLAGE CENTER</b><br>Siège social : 3 quai de la République<br>B.P. 400-34200 SETE Cedex | Lu et approuvé<br>     |

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

N° SIRET: 488 174 004 00017  
Sete 04/10/09

## **TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES**

ENTRE LES SOUSSIGNES : Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre I « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### **ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION**

Le *preneur* a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en tant que Résidence de Tourisme.

A cet effet, le *preneur* doit prendre à bail commercial l'ensemble des lots appartements et parkings de ladite résidence après leur vente, puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le *preneur* verse ainsi un loyer au *bailleur*, quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du *bailleur*, telles que les prestations para-hôtelières.

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles 145-1 et suivant du Code de Commerce au preneur qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées les lots exposés aux conditions particulières et les parties communes tant générales que particulières y attachées, telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés, pièces dont le preneur reconnaît avoir eu parfaitement connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

### **CONDITION SUSPENSIVE :**

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de signature par le bailleur du contrat de VEFA régularisant la réservation qu'il aura effectué auprès de la l'EURL DEMEURES DU VENTOUX du ou des appartements objet(s) du présent bail.

### **ARTICLE 2 : PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL**

Le présent bail est consenti pour une durée ferme de 11 ans. La prise d'effet est fixée au 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la date de livraison, toutes réserves levées, étant entendu que les sommes dues à l'acte auront été intégralement acquittées. A défaut, la date de prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1<sup>er</sup> jour du mois suivant le complet paiement du solde du prix; le preneur se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du bailleur tant que celui-ci n'aura pas versé le solde du prix.

Le bail sera renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle. En cas de non renouvellement du preneur, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

Compte tenu de la spécificité de l'exploitation en Résidence de Tourisme, en particulier de la nécessité d'organiser la commercialisation des séjours un an à l'avance auprès des Tour Opérateurs français et étrangers, le délai de préavis pour congé ou renouvellement du bail sera porté à douze (12) mois au lieu des six (6) mois usuels.

### **ARTICLE 3 : DEFINITION DE LA LIVRAISON**

Avant la date de livraison prévue dans le contrat de réservation, le gestionnaire devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Il est expressément convenu que cet achèvement ne pourra en aucun cas être apprécié selon les critères de l'article R 261 \_ 1 du CCH, un bon achèvement et une bonne présentation de l'opération devant permettre au gestionnaire d'assurer son exploitation commerciale sur le site dès ce jour.

Cette date de livraison pourra être reportée en cas de force majeure. En cas de retard, la prise d'effet du bail sera décalée d'une durée équivalente.

### **Constatation de la livraison :**

Le bailleur mandate expressément le preneur pour prendre livraison de son logement en ses lieu et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du procès-verbal de réception avec relevé contradictoire des vices apparents s'il en existe et la remise des clés. Toutefois, le bailleur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du preneur à cette dernière.

### **ARTICLE 4 : DESTINATION**

Il est précisé que le *preneur* exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des lots situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations de clientèle, tels que :

- nettoyage fréquent des locaux communs et privatifs,
- distribution de petits déjeuners,
- fourniture de linge de maison,
- réception de clientèle.

Le *bailleur* déclare qu'il est déterminant dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et en conséquence, le *preneur* s'engage auprès du *bailleur* à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le petit déjeuner, le nettoyage fréquent des locaux, la fourniture de linges de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261D du code général des impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 dans sa rédaction issue de l'article 18 de la loi de finances rectificative pour 2002 (loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux dispositions de l'instruction DGI du 11 avril 1991 et à celles de l'instruction DGI n° 79 du 30 avril 2003 (BOI 3

A-2-03) permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA et le **preneur** s'engage auprès du **baillieur** à prendre en charge toutes les conséquences du non respect de cet engagement.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le **preneur** sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 14<sup>e</sup> ligne) 4<sup>e</sup> b et (261-D19<sup>e</sup> ligne) 4<sup>e</sup> b et c, et qu'il est assuré en conséquence au titre de la responsabilité civile professionnelle.

## **Article 5 : CHARGES ET CONDITIONS**

### **Concernant le preneur :**

Le **preneur** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le **baillieur** en vertu du contrat de vente de mobilier signé parallèlement aux présentes.

Le **preneur** supportera l'ensemble des charges et des réparations d'entretien normalement à la charge du locataire à l'exclusion des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Le **preneur** devra prévenir par écrit le **baillieur** de tout désordre dans les lieux loués, qui rendrait nécessaires des travaux ou intervention incombant au **baillieur**.

Le **preneur** obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, à expiration du présent contrat, le **preneur** s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale des biens.

Le **preneur** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du **preneur** et entretenue en parfait état. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le **baillieur** ne puisse en aucun cas, être recherché ou poursuivi à ce sujet.

Le **preneur** contactera, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols ou de dégâts des eaux, de catastrophe naturelle et le recours des voisins. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelle et tout risque inhérent 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 **baillieur**.

Le **preneur** acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'ordure ménagère, et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité ...).

Le **preneur** prendra en charge l'entretien de l'ameublement et son renouvellement si nécessaire pendant la durée du bail.

En sus, le **preneur** consent au **baillieur** une réduction de 10% sur le prix des séjours qu'il effectuerait pendant les périodes de haute saison (définies dans le catalogue), dans cette résidence ou dans toute autre résidence gérée sous l'enseigne VILLAGE CENTER LOISIRS.

### **Concernant le bailleur :**

Le **baillieur** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, ainsi que les charges de copropriétés usuelles non récupérables.

Le **baillieur** s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux, par une compagnie notoire solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins avec clauses de non recours à l'encontre du Preneur et de ses sous-locataires : ce faisant, le **baillieur** bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

Le **baillieur** s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont fait 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**.

Le **baillieur** autorise le **preneur** à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le **baillieur**, et à charge cependant de rester garant et répondant solidairement avec son cessionnaire au paiement du loyer et des charges et de toutes ses conditions pendant toute la durée du présent bail.

Par ailleurs, le **baillieur** autorise le **preneur** à sous-louer meublés, avec service, les locaux objet du présent bail, même exerçant les mêmes activités que le **preneur** telles que définies ci-avant.

Le **baillieur** autorise irrévocablement le **preneur**, et en tant que de besoin le subroge formellement 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 également l'assurance « dommages ouvrage ». Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le **baillieur** s'ils concernent les parties privatives, soit par l'Assemblée Générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

## **ARTICLE 6 : LOYER**

A/ **Le présent bail** est consenti et accepté moyennant un loyer annuel garanti assujéti à la TVA au taux en vigueur, payable par trimestre civil à terme échu. Les loyers, majorés du montant de la TVA à son taux en vigueur au jour de son exigibilité, seront versés par chèque ou par virement automatique exigibles entre le 5 et le 10 du mois suivant le trimestre civil.

Le loyer sera révisé de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure, le 1er janvier de chaque période triennale, selon la variation du dernier indice du coût de la construction connu à cette date dans la limite de 1,5% par an, et ceci pour la première fois le 1er janvier suivant la première période triennale.

Le **bailleur** et le **preneur** entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivant du Code général des impôts. En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

### **B/ Périodes d'occupation par le bailleur :**

En sus, si le bailleur choisit la formule « 2 semaines d'occupation », il bénéficiera d'un loyer en nature correspondant à 2 (deux) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors de la période de haute saison (5 semaines à partir du samedi précédent le 14 juillet).

En sus, si le bailleur choisit la formule « 4 semaines d'occupation », il bénéficiera d'un loyer en nature correspondant à 4 (quatre) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors de la période de haute saison (5 semaines à partir du samedi précédent le 14 juillet).

En sus, si le bailleur choisit la formule « 8 semaines d'occupation », il bénéficiera d'un loyer en nature correspondant à 8 (huit) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors de la période de haute saison (5 semaines à partir du samedi précédent le 14 juillet).

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur.

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.

Une participation forfaitaire de 60 € TTC par semaine d'occupation restera à la charge du bailleur pour toutes les prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier, à sa charge, pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation d'un logement dans le cadre de cet avantage 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 chaque année au Preneur, au plus tard le 15 janvier, les dates de son ou de ses séjour(s) pour l'année. Le Preneur fera parvenir au Bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Faute d'avoir manifesté son choix dans le délai indiqué, le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

En cas de non disponibilité de son logement dans le cadre du respect des délais de réservation énoncés ci-dessus, un logement au moins identique sera proposé au bailleur.

## **ARTICLE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES**

Dans le cas où, après la date de livraison, le preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordre de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

## **ARTICLE 8 : DESTINATION**

Le **bailleur** s'engage expressément, dans le cadre des Assemblées Générales de Copropriété, à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail. A cet effet, le **bailleur** donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires à l'exception des décisions qui concernent les travaux énoncés à l'article 606 du code civil. Le **bailleur** devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

## **ARTICLE 9 : 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 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

En cas de non-exécution par le **preneur** de l'un des quelconques de ces engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le **bailleur** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Le **bailleur** s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat. Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant dans cet acte.



**ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

**ARTICLE 12 : 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 de lieu de situation de l'immeuble loué.

\*\*\*\*\*

