



« Aqualia »

BAIL COMMERCIAL
(Locaux meublés)

Soumis aux dispositions de l'article L.145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « Aqualia », située à Balaruc-les-Bains (34), 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 ODALYS RESIDENCES et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom (s) : <u>[REDACTED]</u>	Prénom(s) : <u>[REDACTED]</u>
Adresse principale : <u>[REDACTED]</u>	
CP : <u>[REDACTED]</u>	Pays : <u>FRANCE</u>
Tél : <u>[REDACTED]</u>	E-mail : <u>[REDACTED]</u>

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«ODALYS RESIDENCES », SAS au capital de 3.000.000 €, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Parc de la Duranne, 855, avenue René Descartes, Immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le n° 487 698 060, représentée par Monsieur François Mariette, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Président de ladite société.

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

« Aqualia » 225, avenue des Hespérides - 34540 BALARUC-LES-BAINS	
N° du lot : <u>3/6</u>	Parking n° : <u>3/6</u>
Type : <u>T2</u>	Surface habitable : <u>3,6</u> m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer : 4852 € HT

Fait à : [Signature] Le : 2/10/14

LE PRENEUR (1) LE BAILLEUR (1)

[Signature of Preneur] [Signature of Bailleur]

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

→ Paraphe(s)

[Handwritten initials SF]

PARTIE 2 - CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-980 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du Preneur, que le Bailleur devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier. A ce titre, le Bailleur mandate expressément le Preneur pour prendre livraison de son logement en ses lieux et places, 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. Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le Preneur devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Toutefois, le Bailleur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du Preneur à cette dernière.

La prise d'effet du présent bail est fixée à la date d'ouverture au public (4 juillet 2015), toutes réserves levées, étant entendu que toutes les sommes dues dans le cadre de l'acte authentique de vente auront été intégralement acquittées. La mise en exploitation débutera au plus tard dans le mois suivant l'achèvement de l'immeuble.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le Bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou de l'acte authentique à régulariser.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le Preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme classée. Le Preneur s'engage à assurer la promotion touristique de la résidence à l'étranger et à tout mettre en œuvre pour maintenir le classement.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit possible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes. Le Preneur s'engage notamment à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règles relatives au classement des résidences de tourisme résultant de l'Arrêté du 4 Juin 2010 de sorte que soit sollicité, dès la mise en exploitation, et obtenu le classement de l'ensemble immobilier en résidence de tourisme et au plus tard dans les douze mois de sa mise en exploitation effective, et à en justifier au Bailleur.

Le Preneur s'engage notamment auprès du Bailleur à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, un ensemble de services dont notamment : la réception de la clientèle, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée initiale de onze (11) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa prise d'effet.

A l'issue de cette période le bail sera tacitement reconduit par périodes de trois (3) ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins six (6) mois avant la date d'échéance contractuelle.

→Paraphe(s)

SF

SF

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. Le montant de cette indemnité sera équivalent à deux (2) fois le dernier loyer annuel versé au moment du non renouvellement.

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 5 INFORMATION RELATIVE AU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques miniers et 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, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation. Un état des risques naturels et technologiques établi sur la base des informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-après annexé, le Preneur déclarant en avoir pris amplement connaissance et en faisant son affaire personnelle.

ARTICLE 6 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. - Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local. 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 afférents.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis et déduction faite d'une franchise de loyer de un (1) mois à compter de la prise d'effet.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois (3) ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26 alinéa 2 et suivants du décret n° 53-880 du 30 septembre 1953. Cette révision se fera sur la base de la variation en plus ou en moins de l'indice des Loyers Commerciaux (ILC), tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

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 sur le présent acte.

B. - Charges

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

Les charges dites récupérables définies au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987 sont à la charge du Preneur, déduction faite d'une participation annuelle du Bailleur, calculée sur une base forfaitaire de cinq (5) euros HT par mètre carré habitable et par lot. Cette somme forfaitaire est révisée tous les trois (3) ans sur les mêmes bases que le loyer principal. Cette participation forfaitaire est déduite des loyers versés trimestriellement au Bailleur dans le cadre du bail commercial signé. La première année est calculée au prorata temporis.

→ Paraphe(s)

SF

SF

C. - Impôts et taxes

- > Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxes professionnelles, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1886 et 1887 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.
- > Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 7 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir edger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

7.1. ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le Bailleur en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

7.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Preneur dispense le Bailleur de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

7.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures - interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de trente (30) jours suivant sommation, le Preneur sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations devienrent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites avec le consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Le Preneur prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le Bailleur devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

7.4. AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

→Paraphé(s)

SA

SP

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

7.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

7.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- > Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le Preneur ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.
- > L'acte de cession devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- > Le Preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

7.7. ASSURANCES

Le Preneur contractera, 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 et des tiers. 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 Bailleur.

Le Bailleur s'oblige à faire assurer et maintenir assurées pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, le lot loué et le mobilier garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers.

Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société vendeuse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « *Domage - ouvrage* » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

7.8. VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du Preneur. Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six (6) mois précédant la date prévue pour son départ.

Les dates et heures de visites seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

7.9. VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le Bailleur souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au Preneur ou toute personne qu'il désignera.

7.10. AVANTAGE EXCLUSIF PROPRIETAIRE

Il est convenu par ailleurs que le Bailleur ou les membres de sa famille directe pourront bénéficier d'une réduction de 20% sur le tarif public hébergement en vigueur pour tout achat d'un séjour de moyenne et basse saison dans sa résidence d'acquisition et d'une réduction de 10% sur le tarif public hébergement pour tout achat de séjours dans le parc de Résidences de Tourisme de la société Odafys en France continentale, identifiées dans son ou ses catalogues pour l'année en cours.

ARTICLE 8 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties sans indemnité et sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

→ Paraphe(s)

SF

SF

ARTICLE 9 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 263 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 263 B de ce même code.

Le Bailleur facturera en conséquence au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 10 CLAUSE RESOLUTOIRE

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, ou de non-respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sommation de payer signifiée par huissier de justice restée infructueuse.

ARTICLE 11 TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle en soit la durée, la cause, ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 12 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des préférences et de leur suite, les parties élisent domicile :

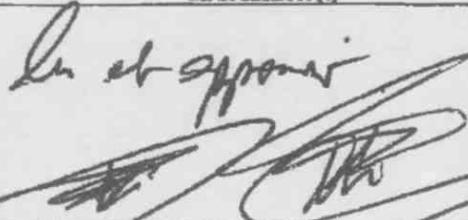
- le Bailleur en son adresse sus-indiquée
- le Preneur dans les lieux loués

Les parties attribuent compétence de juridiction au tribunal compétent des lieux loués.

FAIT A *hms*

LE *20/10/14*

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
	<i>Lu et approuvé</i> 

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

→ Paraphe(s)

