

BAIL COMMERCIAL
Soumis au code de commerce L 145-1 et suivants

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Indivision [REDACTED]

Demeurant [REDACTED]

Ci-après nommé « Le Bailleur »

ET

La Société d'Exploitation de la Résidence Les Pins Parasols (SERPP) immatriculée au RCS de Montauban sous le numéro 838 344 463, domiciliée 11, rue de la République à Caussade (82300), représentée par son Gérant Monsieur Philippe SOUWEINE.

Ci-après nommé « Le Preneur »

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE PRELIMINAIRE

1) DECLARATION DU BAILLEUR

Il est propriétaire du ou des biens suivants :

Le(s) logement (s) N° H 005.

Avec leurs lots annexés.

Ces locaux dépendent de l'ensemble immobilier dénommé :

« Les Pins Parasols à Roquebrune sur Argens »

Comprenant une résidence de tourisme de 90 appartements et leurs lots de service.

2) DECLARATION DU PRENEUR

Il sera l'exploitant des logements de la résidence désignée.

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, qui devront être réalisées au plus tard le 31 mai 2018. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du Preneur qui, seul, pourra s'en prévaloir.

- a) Au moins, 51% des logements composant la résidence de tourisme feront l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le Preneur permettant le maintien du statut de résidence de tourisme classée, les baux du précédent exploitant ayant été préalablement résiliés.
- b) La réception, la piscine, et de manière générale, l'ensemble des parties communes seront mises gracieusement à la disposition du preneur pendant toute la durée d'exploitation de la résidence. Le Preneur acquittera les charges locatives correspondant aux espaces communs.

3) BAIL – DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui l'accepte, un bail portant sur les locaux désignés, entièrement meublés et équipés selon l'inventaire annexé au bail initial, aux conditions définies dans la présente convention ainsi qu'aux prescriptions des articles L 145.1 et suivants du code de commerce. Dès la prise d'effet du présent bail, le Preneur s'engage à exploiter lesdits locaux en assurant un certain nombre de prestations définies ci-après.

ILP OF

CONVENTIONS

Article 1 – Engagement de location

Le bailleur donne à bail à loyer à titre de bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux décrits au paragraphe 1 de l'exposé, sous réserve de réalisation des conditions suspensives fixées au paragraphe 2 dudit exposé.

Article 2 – Durée du bail

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de l'entrée dans les lieux par le preneur, qui interviendra dès la réalisation des conditions suspensives.

Le bail sera d'une durée de 9 ans plus l'année en cours, de la prise d'effet du bail jusqu'au 30 septembre suivant le terme de la neuvième année d'exploitation.

Pour toute prise d'effet intervenant avant le 30 septembre 2018, le bail s'achèvera en conséquence le 30 septembre 2027.

Au terme de la première période d'exploitation, le 30 septembre 2018, le bail sera renouvelable par tacite reconduction, et par périodes de trois ans, sauf dénonciation expresse exprimée par l'une ou l'autre des parties, au plus tard six mois avant le terme.

Article 3 – Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux composant l'ensemble de la Résidence les Pins Parasols dont il est locataire, l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme consistant en la sous-location de locaux meublés pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations hôtelières à la clientèle.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation touristique pendant toute la durée du bail.

Le Preneur est expressément autorisé à consentir les sous-locations correspondant à l'exercice de son activité d'hébergement avec services. De convention expresse et par dérogation aux dispositions Des articles L 145-1 et suivants du code de commerce, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir à chacun des actes de sous-location précités.

Le Preneur exercera dans les locaux, objets du présent bail, une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières, conformément à la destination des lieux loués, consistant en la sous-location meublée desdits locaux, avec la fourniture de différents services à sa clientèle, tels que :

- L'accueil personnalisé ;
- Le nettoyage régulier des locaux ;
- Le service du petit déjeuner ;
- La fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002).

Article 4 – Obligation du Preneur

4-1 Il prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance et effectuera un état des lieux de chacun des logements dans le mois suivant la remise des clés. Si le Bailleur ne peut être présent ou représenté, il donnera mandat au Preneur, à un copropriétaire ou au Syndic d'effectuer cet état des lieux, et de vérifier la conformité du logement aux inventaires mobiliers et aux descriptifs annexés aux baux d'origine.

4-2 Il s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, les logements loués et le mobilier garnissant ces logements, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; ce faisant, le Preneur pourra agir tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte.

4-3 Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

4-4 Le Preneur s'engage à se conformer aux prescriptions du règlement de la copropriété.

4-5 Le Preneur devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes à première demande du Bailleur.

4-6 Le Preneur 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, à l'exception des travaux et aménagements qui pourraient être rendus nécessaires du fait de vétusté, d'une évolution des normes en vigueur, notamment en matière de sécurité, ou de sinistres antérieurs à son entrée dans les lieux et faisant l'objet d'une procédure d'indemnisation d'assurances en cours d'examen.

4-7 Le Preneur fera son affaire personnelle de l'entretien du mobilier garnissant les appartements et mis à disposition par le bailleur.

JLP OF

4-8 Le Preneur s'engage à faire réaliser les travaux d'urgence qu'il juge nécessaires et indispensables à l'exploitation de la résidence.

4-9 Le Preneur laissera à la fin de la location, les logements loués en état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au Bailleur. Il sera dressé un état des lieux contradictoires, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.

A terme du présent bail, le bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

4-10 Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans en avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur et devra laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur sans indemnité de tout travaux, embellissement et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec l'autorisation du Bailleur.

4-11 Il acquittera toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation locative des appartements, et notamment les charges de personnel d'accueil, d'entretien et de ménage, les fournitures et réparations courantes des logements et de leur équipement, la blanchisserie, l'assurance multirisque habitation et responsabilité civile, les frais généraux (affranchissement, téléphone, déplacements, publicités, informatique, fournitures administratives, etc...).

4-12 Il acquittera les charges de copropriété courantes, plus généralement toutes les charges dites récupérables sur le Preneur définies en annexe au décret 87-713 du 26 août 1987, étant rappelé que celles-ci excluent les travaux affectant le gros œuvre, les charpentes et couvertures, les étanchéités, les menuiseries extérieures et les revêtements et peinture de façade, les installations de climatisation, de chauffage ou d'eau chaude, ainsi que les honoraires du Syndic et l'assurance immobilière de la copropriété.

Il est précisé ici que les charges de maintenance, d'entretien et les réparations incombant au Preneur seront directement commandées et payées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'Assemblée Générale de copropriété.

Article 5 – Obligations du Bailleur

5-1 Il supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites non récupérables (décret 87-113 du 26 août 1987).

5-2 Pendant toute la durée du bail, le Bailleur s'engage à mettre en jeu par l'intermédiaire du Syndic de Copropriété les garanties biennales et décennales de construction dont le Bailleur bénéficie. Le Bailleur mandate le Preneur pour déclarer au Syndic tout sinistre relevant de l'assurance Dommages Ouvrage. Si le Bailleur met en jeu ces garanties, il s'oblige réciproquement à en avertir le Preneur.

5-3 Il transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Tout acte translatif de propriété des biens loués devra faire mention de l'existence du présent bail.

5-6 Pour toutes démarches administratives ou légales nécessaires à la mise en place de l'exploitation, il s'engage à donner au Preneur toutes les autorisations utiles et nécessaires. Par ailleurs, il s'interdit de prendre toute décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

Article 6 – Loyer

La location de l'ensemble du site est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel minimum hors taxe pour les 90 lots de la résidence d'un montant de 300.000,00 € HT, cette partie fixe dit loyer socle pourra être complétée d'une partie variable fonction du résultat d'exploitation de la résidence.

Le loyer socle étant proportionnel au nombre de lots, ce dernier sera ajusté en fonction du nombre de lots loués.

Pour la première année d'exploitation, 2018, il est expressément convenu entre les parties que le montant du loyer socle est ramené à la somme de 200.000,00 € HT pour les 90 lots de la résidence. Ainsi, pour la première période d'exploitation, de Juin 2018 à septembre 2018, le loyer socle est fixé à la somme arrondie de cent dix-sept mille euros hors taxes (117.000,00 €) pour l'exploitation des 90 lots de la résidence.

Puis à partir de la deuxième année, 2019 et suivantes, le loyer socle sera de trois cent mille euros hors taxes (300.000,00 €) pour l'exploitation de la totalité de la résidence.

Ce loyer sera payé en 3 versements d'un montant égal à 1/3 du montant annuel en Juillet, Août et Septembre de chaque année. Par dérogation, pour la première période d'exploitation, de Juin 2018 à Septembre 2018, le loyer socle sera payé en une seule fois en Septembre 2018.

La partie variable du loyer est une partie complémentaire du loyer socle. Au vu des résultats d'exploitation de la résidence au 30 Septembre l'exploitant s'oblige à verser 75% du résultat d'exploitation de la résidence réparti au prorata du millième de copropriété du ou des lot(s) loué(s).

Cette part variable sera versée, au plus tard, le 31 décembre de chaque année à compter de 2018.

Le Bailleur percevra un loyer socle au prorata des millièmes de copropriété du lot loué soit :

- Pour la première période d'exploitation, de Juin 2018 à Septembre 2018 le loyer socle est de mille cent vingt huit euros hors taxes (1.128,00 €/HT).
- Puis à partir de l'année 2019 et suivantes le loyer socle sera de deux mille neuf cent trente trois euros hors taxes (2.933,00 €/HT).

Etant donné la part variable du loyer, d'un commun accord entre le bailleur et l'exploitant, il est précisé que le loyer ne sera pas révisé durant ce bail. Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

JLP OF

Article 7 – Impôts et taxes

Il est précisé que le loyer convenu par les parties dans le cadre du présent bail s'entend net de toutes charges.

L'Exploitant devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait responsable pour l'Exploitant à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

L'exploitant remboursera au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) sur présentation de la taxe foncière des locaux loués sur laquelle est mentionnée cette taxe, au plus tard le 30 avril.

Le Bailleur conservera cependant à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

Article 8 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure d'exécuter visant la présente clause et restée infructueuse dans ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribué au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion de l'exploitant.

En cas d'inobservation par l'Exploitant des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes de l'exploitant.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Article 9 – Information sur les risques naturels et technologiques (Art. L. 125-5 du Code de l'environnement)

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du présent bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

Article 10 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

Article 11 – Attribution de juridiction et éléction de domicile

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

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait éléction de domicile en son siège et le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué.

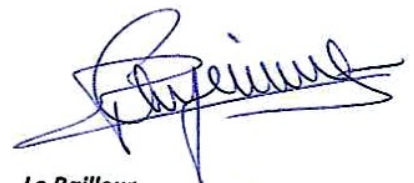
Fait à Caussade,

Le 1^{er} juin 2018.

En deux exemplaires.



L'Exploitant



Le Bailleur

ANNEXES

1. Etat des lieux d'entrée.
2. Inventaire mobilier meublant et équipements autres fournis.
3. Règlement de copropriété.