



BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PERSONNE PHYSIQUE :

Monsieur (Nom, Prénom) : [REDACTED]

Adresse : [REDACTED]

Date de naissance : [REDACTED]

Lieu de naissance : Chef de chantier

Nationalité : française

(le cas échéant, N°, lieu et date de délivrance de la carte de résident)

Profession : chef de chantier

Situation familiale (marié, célibataire, divorcé ou veuf) : célibataire

Si marié, époux de (Nom, Prénom) :

Date du mariage :

Lieu du mariage :

Contrat de mariage (si oui, date du contrat, nom du notaire rédacteur, et régime adopté) :

Madame (Nom de jeune fille, Prénom) :

Adresse :

Date de naissance :

Lieu de naissance :

Nationalité :

(le cas échéant, N°, lieu et date de délivrance de la carte de résident)

Profession :

Situation familiale (mariée, célibataire, divorcée ou veuve) :

OU

2ent) PERSONNE MORALE :

Dénomination :

Forme :

Siège :

Capital :

Numéro RCS :

Représentée par :

9

Ed

En vertu (qualité et pouvoirs) :

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »

ET

La Société dénommée **GESTOCEANIDES**, société à responsabilité limitée au capital de 1euros, dont le siège est à 20-24, avenue de Canteranne à PESSAC Cedex (33608) n°500 017 447 au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux.

Représentée par Monsieur Patrice PICHET, agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 12 et 28 des statuts de ladite société.

CI-APRES DENOMME «PRENEUR»

D'AUTRE PART

EXPOSE PREALABLE

Le présent projet est lié à la concrétisation d'autres contrats qui forment ensemble la structure du projet «LES OCEANIDES» résidence de tourisme proposée aux bailleurs, savoir la conclusion d'un contrat de réservation sur les biens ci-après désignés, en état futur d'achèvement, au profit de chaque bailleur par la SCI LES OCEANIDES, propriétaire de ladite résidence de Tourisme.

La déclaration d'achèvement pour les bâtiments A et B a été envoyée à la mairie de LA TESTE en date du 20 décembre 2007.

Le PRENEUR aux présentes a de son côté conçu le projet d'exploiter ladite Résidence en assurant les prestations para-hôtelières définies à l'article 5 ci-après.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de ladite Résidence de Tourisme après leur vente puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR, quelque soit le taux d'occupation réel du local, et doit respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations para-hôtelières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT:

Article 1 – FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination «BAILLEUR» ou «PRENEUR», elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.



Article 2 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

1ent – Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement:

Dans un immeuble collectif en cours d'édification, situé Lieu-dit La Lande des deux Crastes et Bonneval 33 260 LA TESTE DE BUCH:

Un immeuble collectif à usage de résidence de tourisme, composé d'un bâtiment élevé sur rez-de-chaussée de 3 étages, comprenant 206 appartements.

Le terrain sur lequel cet immeuble collectif sera édifié est cadastré:

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	558 564 570	Lieu-dit La Lande des deux Crastes et Bonneval	03ha34a57ca

Des BIENS:

Composé des lots:

LOTS	TYPE	SURFACE
B 014	T2	38.50m ²

Et les tantièmes y attachés de la propriété du sol et des parties communes générales. L'acquéreur met à disposition les parties communes de service à titre gratuit au gestionnaire.

2ent – Biens mobiliers:

Le mobilier meublant chaque logement dont la liste descriptive sommaire est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Article 3 – DUREE

Le présent bail, si la promesse se réalise, sera consenti et accepté pour une durée ferme de 11 ans et 9 mois, à compter, de l'autorisation d'ouverture au public de la résidence de Tourisme après achèvement des travaux.

Cependant, la prise de possession des lieux interviendra dès la livraison de l'immeuble par le promoteur, afin d'y opérer les aménagements nécessaires.

Par dérogation aux dispositions de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953, les parties ne pourront pas donner congé avant l'expiration de la durée ci-dessus.

Le renouvellement du bail s'effectuera conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 aux mêmes clauses et conditions que le bail d'origine hormis le montant du loyer qui sera calculé sur la même base que celle prévue dans le présent bail, mais en tenant compte de l'indexation déjà effectuée et à venir, telle que définie aux présentes.

La déclaration d'achèvement pour les bâtiments A et B a été envoyée à la mairie de LA TESTE en date du 20 décembre 2007.

Le BAILLEUR ne remettra les clés des lieux loués au PRENEUR, qui ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés et sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Le loyer ne sera en conséquence exigible que lors de la prise de possession des lieux par le PRENEUR.

Article 4 – DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Le PRENEUR devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés faisant l'objet du présent bail une activité d'exploitant de résidence de tourisme conforme à l'article 261 B 4° a/ du CGI.

Ainsi, notamment, le preneur devra souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions suivantes :

soit un engagement de dépenser, pendant les 24 premiers mois d'exploitation, une somme égale à 1,5 % des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ;

soit un engagement de conclure pendant la même période, avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition tels que 20 % au moins des unités d'hébergement de la résidence soit réservés à des touristes étrangers.

Pour le cas où, par extraordinaire, soit la "Résidence Les Océanides" ne remplirait plus les conditions pour bénéficier d'un classement résidence de tourisme, soit le preneur ne serait plus titulaire de baux portant sur 70 % au moins des locaux composant l'ensemble immobilier (D. adm. 3 A -1132, n°49 et 50 du 1er mai 1992), le preneur s'engage d'ores et déjà à fournir des prestations consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services suivants à sa clientèle, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, savoir :

la réception, même non personnalisée de la clientèle,
le nettoyage régulier des locaux,
le service du petit déjeuner,
la fourniture du linge de maison,
le tout, en conformité avec l'article 261 B 4° b/ d u CGI.

Et plus spécialement le PRENEUR s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux normes fiscales en vigueur de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité du bail.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles 34 à 34-8 inclus du décret du 30 septembre 1953.

Article 5 – CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et du droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir:

ETAT DES LIEUX – Le « » prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront neufs et meublés.

ENTRETIEN – REPARATIONS - Le «BENEFICIAIRE» entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil.

Le PRENEUR supportera les réparations de toute nature (hors celle occasionnée par la vétusté, malfaçon, cas fortuit ou force majeure), à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil ainsi que tous travaux d'entretien affectant les menuiseries extérieures, les fermetures, la VMC et les façades, lesquels seront à la charge du BAILLEUR.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les 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.

COPROPRIETE – Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Il supportera les dépenses lui incombant à travers les millièmes de charges de copropriété attachés aux locaux loués.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION – Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Lesdits 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.

Le BAILLEUR donne expressément pouvoir au preneur de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

AMELIORATIONS – Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

TRAVAUX – Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives préalables. Cette installation sera aux frais du PRENEUR et entretenue par ses soins.

Dans le cas où, 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 l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

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 le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennale et décennale auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance «Ouvrage». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

EXPLOITATION – En ce qui concerne l'exploitation de la Résidence de Tourisme, le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de

l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité, dans les lieux loués. Le PRENEUR aura à sa charge, toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Article 6 – ENTRETIEN LOCAUX ET MOBILIER

Le PRENEUR entretiendra les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail, notamment les installations sanitaires, électriques ou de chauffage, le tout sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.

Il laissera à la fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aura pu faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité de ce chef au BAILLEUR.

Article 7 – OCCUPATION – JOUISSANCE

- 1 - Le PRENEUR devra utiliser les biens loués suivant leur destination.
- 2 - Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.
- 3 - Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués.

Article 8 – CESSION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR sauf toutefois dans le cas de cession de son fonds de commerce.

Conformément aux formalités prescrites par l'article 1960 du code civil, la cession de bail constatée dans un acte sous seing privé, devra être signifiée au BAILLEUR par exploit d'huissier. Si celle-ci est réalisée par un acte notarié, elle sera opposable au BAILLEUR si mention de son acceptation est portée sur l'acte authentique formalisant ladite cession.

Le PRENEUR déclare être informé que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non renouvellement.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous

cedy

JG

les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce jusqu'à la fin du bail.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Les parties conviennent par ailleurs, qu'en cas de cession de l'immeuble par le BAILLEUR, celui-ci devra la notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec AR, en lui indiquant le nom et l'adresse de l'acquéreur potentiel, le prix, les modalités de paiement, les conditions de la vente projetée, et l'état le plus récents des inscriptions grevant l'immeuble, ceci au moins deux mois avant ladite cession. Ladite notification vaudra offre de vente au PRENEUR ou à toute personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer, qui aura un droit de préférence pouvant être exercé dans les deux mois à compter de la notification, aux conditions décrites par celle-ci.

Article 9 – SOUS LOCATION

Le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer les biens, conformément à son activité, avec les réserves suivantes:

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci avant.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de veiller et d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité...)

Article 10 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le PRENEUR acquittera 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....

Resteront à la charge du BAILLEUR les honoraires de syndic, d'assurance de la copropriété, prime d'assurance propriétaire non occupant ainsi que les millièmes de charges correspondant aux grosses réparations visées au paragraphe 5 - Charges et conditions.

Le BAILLEUR restera également tenu des taxes et redevances liées à cette qualité ou celle de propriétaire des lieux loués, et notamment la taxe foncière.

Article 11 – ASSURANCES

Le BAILLEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs, à tout recours envers le PRENEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR assurera à ses frais les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Ses polices d'assurance devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.



Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au BAILLEUR qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, celui-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Enfin, le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :

En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués,

Au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,

En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Article 12 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxes de Quatre mille cent trente deux euros (4132€) payable trimestriellement à terme échu à la fin de chaque trimestre civil.

Montant de la TVA (selon le taux en vigueur : 5,5 %) en sus de : 227 €

Le PRENEUR s'obligera à payer au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui les loyers.

Le PRENEUR s'oblige à émettre et envoyer au BAILLEUR, avec le versement des loyers, les quittances de loyers correspondantes.

Article 13 - REVISION - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans, à la date d'anniversaire d'ouverture commerciale de la résidence de tourisme, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction limitée à 50% de cette variation, en toute hypothèse plafonnée à 4.5% sur la totalité de la période.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du dernier trimestre publié au moment de la prise d'effet du bail.

Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

Le montant du loyer initial

L'indice connu à la prise d'effet du bail

Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédent immédiatement la révision.

Article 14 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements dans le bail à intervenir, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation par une mise en demeure ou sommation de payer restée sans effet pendant une durée d'un mois sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Article 15 – TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 261 D 4ème du Code Général des Impôts, le présent bail sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, laquelle sera versée par le PRENEUR en sus du loyer hors taxes en même temps que celui-ci et au taux en vigueur à l'époque de son versement.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

Les parties requerront l'enregistrement du bail en suite de la régularisation de l'acte définitif de bail prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

Article 16 – DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit:

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment:

qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires:

qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens:

et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Article 17 - CLAUSE PARTICULIERE

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par ce dernier de le représenter aux assemblées générales de copropriété pendant toute la durée du présent bail.

A cet effet, il devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations, en ses lieux 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 à première réquisition du Mandant 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 pris en charge par le propriétaire.

Article 18 – FRAIS



Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve seront supportés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

Article 19 – ELECTION DE DOMICILE

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

Fait en deux exemplaires,
A ... PARIS ...
Le ... 06.12.10 ...

Annexe: Liste du mobilier loué

LE BAILLEUR



LE PRENEUR

SCI LES OCEANIDES
Siège Social : 20/24 Av. de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX
Tél. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
N° SIRET : 491 865 895 00016
Code APE : 701 D