

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Propriétaire du lot n° 27 de la résidence « APPART CITY BORDEAUX CENTRE » située 36 rue du Général de Larminat - 33000 - Bordeaux

ci-après le "**Bailleur**"

**ET**

APPART'CITY, société par actions simplifiée au capital de 3.891.777,60 euros, dont le siège social est situé 125, rue Gilles Martinet à Montpellier (34070), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 490 176 120, représentée par son représentant légal en exercice.

ci-après le "**Preneur**"

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement par une "**Partie**" et ensemble par les "**Parties**".

*Il est préalablement exposé ce qui suit :*

Les Parties ont conclu par acte sous seing privé un bail commercial en date du 22 décembre 2008 pour une durée de 11 années, auquel il est renvoyé pour de amples détails.

Depuis plusieurs années, le Preneur expose le Bailleur à des retards de paiement ayant fait naître entre eux un différend contraignant le second à recourir à un recouvrement judiciaire des sommes dues.

Le Preneur, rencontrant des difficultés de trésorerie dans un contexte considéré par lui comme défavorable au niveau national, s'est rapproché du Bailleur afin de solliciter de sa part un accord sur une baisse rétroactive et temporaire du loyer de 5%.

Malgré les données d'exploitation spécifiques et positives concernant la résidence de BORDEAUX CENTRE, le Bailleur a accepté cette baisse mais sous certaines conditions afin de mettre un terme au litige les opposant sur les loyers et toute autre somme impayée au titre du bail.

*Ceci exposé, les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit de manière ferme et irrévocable, à titre de concessions réciproques :*

**ARTICLE 1 :**

Les Parties décident de baisser le loyer HT prévu au contrat initial de 5%, rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée temporaire de trois années, soit jusqu'au 31 décembre 2018.

Les parties conviennent que les loyers retrouveront le montant mentionné initialement au bail, assorti des évolutions selon l'indice précisé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Un nouveau bail a en outre été conclu avec date d'effet rétroactive au 01/10/2017, de sorte que le bail initial sera considéré comme rompu au 30/09/2017. Le Preneur s'engage à notifier la rupture amiable de ce contrat à tous ses créanciers inscrits. Il assurera la charge de cette notification et devra en justifier à 1<sup>ère</sup> demande.

RS      2      1

**ARTICLE 2 :**

Les Parties décident de modifier la périodicité de paiement des loyers en ce qu'ils seront désormais réglés mensuellement à terme échu, au plus tard le 20 du mois suivant.

**ARTICLE 3:**

Les Parties conviennent de se rencontrer au plus tard au cours du dernier trimestre de l'année 2018 pour faire un bilan de la résidence.

Cette réunion sera organisée à l'initiative du Preneur.

**ARTICLE 4 :**

Les éventuels arriérés de loyers ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères non remboursées au titre du Bail seront réglés par le Preneur dans un délai de vingt (20) jours suivant la date de signature du nouveau bail.

Etant précisé qu'à défaut de paiement dans ce délai de la totalité des sommes éventuellement dues en ce compris le remboursement des taxes d'ordures ménagères ainsi que les charges, la baisse de loyer consentie à l'article 1 sera considérée comme caduque sans que cette caducité ne remette en cause les autres dispositions du présent avenant.

**ARTICLE 5 :**

Le Preneur est propriétaire au sein de la résidence de lots ci-après désignés dans le lot de volume 16 et 24 :

**LOT NUMERO UN**

Au rez-de-chaussée, un ensemble de locaux à usage de salle pour les petits déjeuners, accueil, bureau et office.

On accède à ces locaux depuis l'Avenue du Général Larminat, depuis le passage "Redon" et depuis le hall d'entrée.

Et les mille six cent quatre vingt/cent millièmes (1 680/100.000èmes) des parties communes générales.

**LOT NUMERO DEUX**

Au rez-de-chaussée, un local à usage de salle informatique, de réserve.

Et les vingt six/cent millièmes (26/100.000èmes) des parties communes générales

**LOT NUMERO TROIS**

Au rez-de-chaussée, un local à usage de lingerie, de réserve.

Et les cent trente huit/cent millièmes (138/100.000èmes) des parties communes générales.

Ces lots sont nécessaires à l'exploitation de la résidence et sont intimement liés aux locaux d'habitation de la résidence dont ils sont l'accessoire nécessaire.

Il est donc convenu que, dans l'hypothèse où le preneur ne serait plus l'exploitant unique et majoritaire de la résidence, ces lots doivent pouvoir être gérés par le syndicat des copropriétaires qui aura la faculté de les mettre à disposition du nouveau gestionnaire majoritaire et/ou unique.

Le Preneur s'engage donc de manière ferme et irrévocable, sans faculté de dédit d'aucune sorte, à en proposer la vente au syndicat des copropriétaires de la résidence, ou toute autre entité que ce dernier déciderait de se substituer, au prix d'un (1) euro symbolique dans l'hypothèse où il n'exploiterait plus la résidence, dans le mois qui suivra la rupture d'au moins 55 % des baux de la résidence.

Le présent engagement est une promesse de vente irrévocable sous condition suspensive de rupture d'au moins 55 % des baux de la résidence, quelle qu'en soit la cause.

Le syndicat des copropriétaires pourra exercer son option d'achat après un vote de l'assemblée générale qui devra donner son consentement dès lors que la condition susvisée sera réalisée.

Le consentement du syndicat des copropriétaires devra être donné dans un délai maximum d'un an après la réalisation de la condition suspensive.

En outre, si alors que la condition n'était pas levée le Preneur souhaitait vendre les dits bien, il s'engage à en proposer l'acquisition en priorité au syndicat des copropriétaires pour la somme de (1) euro symbolique.

RS

2

Le syndicat devra alors donner son consentement à la vente dans un délai raisonnable, après qu'un vote en assemblée générale ait lieu.

Au cas où le syndicat ne souhaiterait pas en faire l'acquisition à ce moment-là, le Preneur s'engage à insérer dans toute cession au profit d'un tiers l'obligation de cession au profit du syndicat au prix d'un (1) euro symbolique et la nécessité de proposer la vente en priorité en cas non réalisation de la condition suspensive telle que ces obligations sont stipulées au présent article.

La promesse de vente sous condition suspensive et l'obligation de proposer la vente à chaque cession au syndicat des copropriétaires, seront donc insérées dans tous les actes de cession qui pourraient se succéder tant que le syndicat des copropriétaires n'aura pas levé l'option d'achat.

Ces obligations s'imposeront à tous les acquéreurs desdits lots.

#### **ARTICLE 6 :**

Les parties s'obligent à garder confidentiel le contenu de cette transaction.

La transaction ne pourra être produite en justice que par une partie et seulement dans le cadre d'un litige avec l'autre partie, relatif à son interprétation ou son exécution.

#### **ARTICLE 7 :**

Il est expressément convenu entre les parties que le présent accord, sous réserve de leur parfaite exécution, constitue entre elles une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil et revêt donc entre elles l'autorité de la chose jugée en dernier ressort, conformément aux dispositions de l'article 2052 du Code civil.

#### **ARTICLE 8 :**

Chacune des parties gardera à sa charge les frais qu'elle a exposés jusqu'à l'établissement de la transaction.

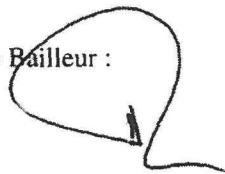
\*\*\*\*\*

Fait à *L'Arçon*

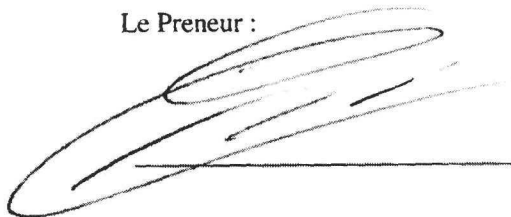
, le *23/01/2018*

En deux (2) exemplaires originaux,

Le Bailleur :

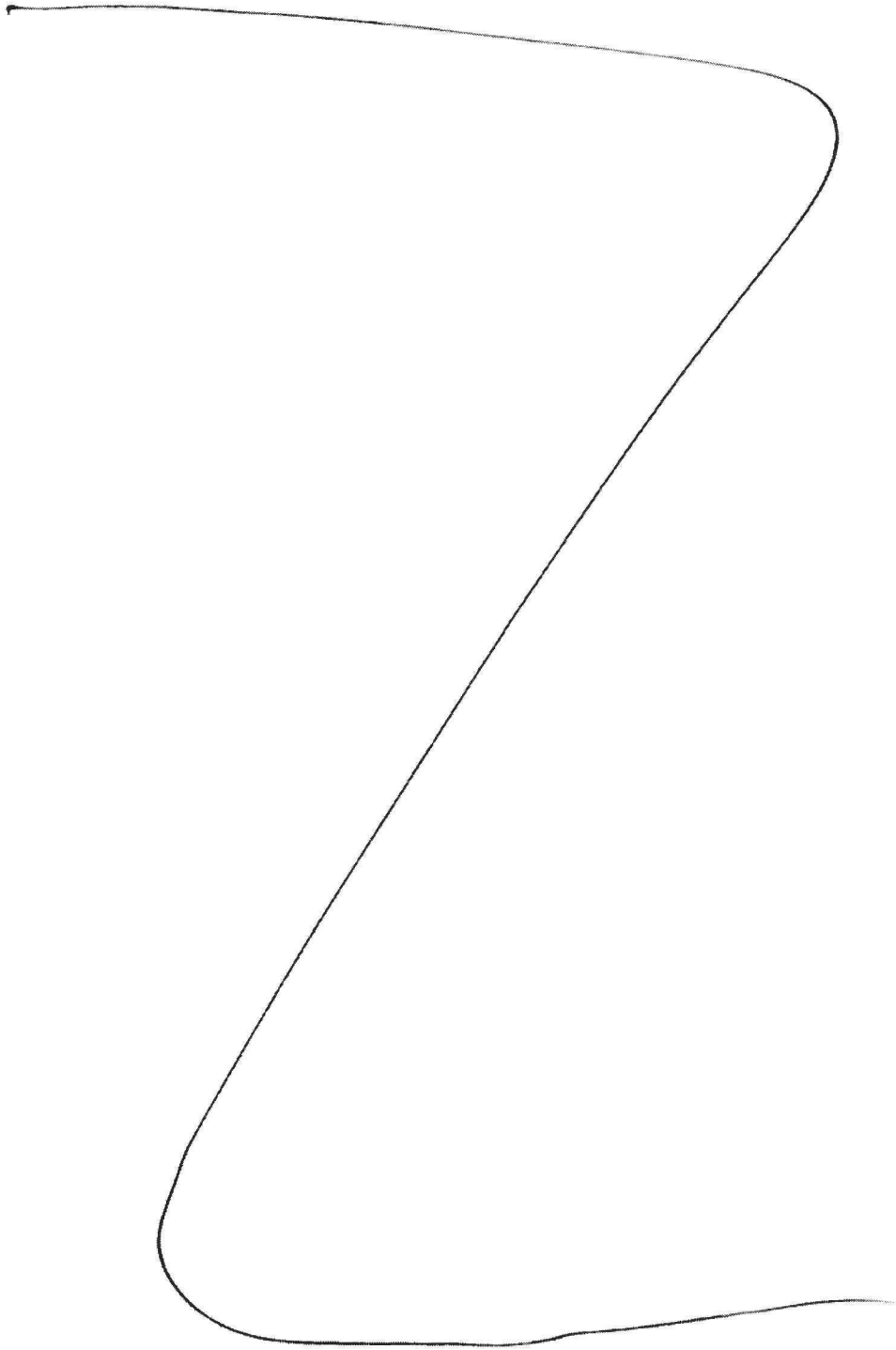
  
\_\_\_\_\_

Le Preneur :

  
\_\_\_\_\_

*RS*





RJ 2<sup>4</sup>

**BAIL COMMERCIAL  
RÉSIDENCE DE TOURISME DE:  
BORDEAUX CENTRE**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

ci-après le "BAILLEUR"

D'une part,

ET :

La société APPART'CITY, société par actions simplifiée au capital de 3.891.777,60 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 490 176 120, dont le siège est sis 125 rue Gilles Martinet, 34000, Montpellier, prise en la personne de son représentant légal.

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

A ce jour la Résidence « APPART CITY BORDEAUX CENTRE » est une Résidence de tourisme classée 3 étoiles (ci-après dénommée l'Immeuble ou la Résidence) régie par les articles L321-1 et suivants du Code de tourisme destinée à accueillir pour une courte durée des locataires d'appartements meublés dans un environnement collectif nécessitant une harmonisation de chacun des lots et une gestion collective par un exploitant unique et uniformisée sur l'ensemble de la Résidence.

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Il est par ailleurs rappelé que le BAILLEUR a conclu un contrat d'amodiation portant sur un emplacement de parking avec la société PARCUB d'une durée de 15 années prenant fin au mois de décembre 2023.

C'est dans ce cadre légal que le BAILLEUR a acheté les biens objets des présentes.

La société APPART CITY, venant aux droits de la société DOM VILLE SERVICES, a pris à bail la Résidence située 36 rue du Général de Larminat, 33000 BORDEAUX, suivant des baux commerciaux en cours auxquels il est renvoyé pour de plus amples détails.

L'Etablissement compte 141 lots de copropriété pour 160 logements, outre un espace petit déjeuner, un accueil, un bureau, une salle informatique, et une lingerie.

Les Parties ont convenu de résilier amiablement le bail commercial conclu entre eux, pour convenir de nouvelles charges et conditions.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

RS



## ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° logement / N° de Porte	N° lot copropriété	N° Copropriété de parking	Typologie Règlement de copropriété
205	27	PKL200	T2

Outre l'accès et la jouissance des parties communes attachées à ces lots.

Et un emplacement de parking conformément au contrat d'amodiation situé dans le Parking Public Porte de Bordeaux.

Il est ici rappelé qu'au terme de ce contrat, l'assiette du Bail sera réduite comme amputée de l'emplacement de parking, ce que le PRENEUR reconnaît expressément et en donne décharge au BAILLEUR.

Ces lots dépendant de l'Immeuble dénommé « APPART CITY BORDEAUX CENTRE » situé 36 rue du Général de Larminat, 33000 BORDEAUX ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

La Résidence est classée 3 étoiles depuis le 3 mars 2016, pour une durée de 5 années, par décision du GIE Atout France.

## ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Il est précisé que les locaux, objets de la présente convention sont conçus pour permettre l'exercice d'une activité de Résidence de tourisme classée auprès d'une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois conformément aux articles L 321-1 et suivants, et D321-1 et suivants du code du Tourisme.

Le PRENEUR exercera dans les locaux ci-avant désignés, de même que dans les locaux similaires de la Résidence, qu'il a déjà pris ou qu'il prendra en gestion, une activité d'exploitant de Résidence de tourisme classée conformément à la destination des lieux loués, consistant en la sous-location meublée desdits locaux, à usage exclusif d'habitation, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture, a minima, de différents services à sa clientèle, tels que :

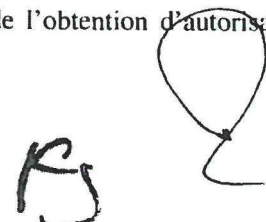
- l'accueil,
- le nettoyage régulier des locaux,
- le service du petit déjeuner,
- la fourniture du linge de maison.

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° a), 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du Gestionnaire.



Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Un inventaire du mobilier, meubles meublants et ustensiles ainsi qu'un état des lieux d'entrée seront dressés contradictoirement à l'entrée en jouissance et au plus tard le 28 février 2018, une copie demeurera annexée aux présentes conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location de l'Immeuble susvisé.

Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Le PRENEUR bénéficiera ainsi, pendant la durée d'exploitation de la Résidence, de la jouissance desdits équipements et locaux communs, dans le cadre de l'exercice de son activité d'exploitant de résidence avec services.

Le PRENEUR déclare avoir exploité les locaux au cours des trois dernières années, et donc avoir une parfaite connaissance des lieux et de leur état. Le PRENEUR accepte l'état des locaux où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

### ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 années fermes, commençant à courir rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2017, pour se terminer le 30 septembre 2028, sans possibilité de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du Code de Commerce.

En tout état de cause, le PRENEUR renonce à toute faculté de résiliation triennale conformément à l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce dans la mesure où le bail a une durée supérieure à 9 ans.

### ARTICLE 4 : LE LOYER

#### A. Montant du loyer :

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel (logement et parking) de 8955,49 euros HT pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 30 septembre 2018.

L'emplacement de parking représente une quote-part de loyer annuel de 324,61 euros HT, dont le taux de TVA devra être ventilé selon le taux en vigueur applicable à chaque échéance.

Il est rappelé qu'au terme du contrat d'amodiation, le parking objet du présent sera exclu de l'assiette du bail, avec pour conséquence la suppression du loyer du parking.

Il est convenu exceptionnellement que le loyer total HT sera remis de 5% les 5 premiers trimestres d'exploitation, avant de retrouver son niveau initial à compter du 01/01/2019.

Le loyer sera payé mensuellement, à terme échu, au plus tard le 20 du mois suivant.

Le loyer sera réglé spontanément chaque mois par le PRENEUR par virement bancaire sans qu'il soit nécessaire que le BAILLEUR procède à un appel de fond ou à une mise en demeure.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

RS

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<sup>e</sup> b) du même Code.

En cas de non-paiement à leur échéance du loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le PRENEUR sera redevable de plein droit d'un intérêt de retard au taux mensuel de 1%, cet intérêt courant à compter de l'exigibilité desdites sommes jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, le créancier aura droit à une indemnisation complémentaire, sur justification, à hauteur de ces frais.

#### **B. Indexation du loyer**

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1<sup>er</sup> octobre, le loyer HT variera automatiquement sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Le loyer sera indexé à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux ILC, avec une première indexation à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2018.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers commerciaux décidés par les Pouvoirs Publics.

Les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, l'indice ILC publié pour le 1<sup>er</sup> octobre 2017, soit l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017
- Au moment de chaque révision, l'indice ILC du même trimestre publié, soit celui du 2<sup>ème</sup> trimestre de chaque année n-1, soit pour exemple au 01/10/2018, l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi à l'équation suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau année } n / \text{indice antérieur année } n-1).$$

Si au 1<sup>er</sup> octobre, date à laquelle la clause de révision doit entrer en jeu, l'un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera provisoirement payé à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappet de loyer sera alors dû rétroactivement par le PRENEUR.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

#### **ARTICLE 5 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION**

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-I-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier.

Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :





- De verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.
- De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

#### ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :

1°) – Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.

2°) – Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 2 des présentes et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.

3°) – Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 2 du présent bail.

4°) – Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, les pertes d'exploitation, et ce y compris le montant des loyers dus au profit du BAILLEUR, et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier annuellement de tout à première réquisition du BAILLEUR.

Pour tout dommage consécutif à un sinistre ayant fait l'objet d'une publication Catastrophe Naturelle, les Parties conviennent que la franchise légale pourra être refacturée au BAILLEUR à la discrétion du PRENEUR. En pareille hypothèse, il est expressément convenu que le PRENEUR adressera au BAILLEUR une demande d'autorisation de réaliser les travaux, accompagnée d'au moins un devis et du détail desdits travaux.

Cette demande d'autorisation sera adressée par courrier simple et par voie électronique.

En cas de changement d'adresse le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au PRENEUR.

Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part tant sur la prise en charge financière de la franchise que sur le détail et les modalités de réalisation des travaux.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5°) – Maintenir à ses frais les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui dispose :

*« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »*

Afin de répondre aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privatives.

Cette liste demeure en annexe du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.

a. Concernant les parties communes :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnés ou non par l'administration à l'exception de ceux résultant des travaux prévus à l'article 606 du Code civil. S'agissant d'une mise en conformité ou d'une mise aux normes, les Parties conviennent que leur prise en charge financière par le PRENEUR est subordonnée à l'hypothèse où elles relèveraient exclusivement de l'activité para hôtelière du PRENEUR.

Dans le cas où la Résidence ferait partie d'un ensemble immobilier régi par une ASL, une AFUL ou toute autre entité dont dépendrait la copropriété, le PRENEUR s'engage pareillement à payer ou à rembourser toutes les charges qui seraient réclamées au BAILLEUR par cette ASL, AFUL, ou autre entité. Ceci concerne en particulier, sans que ceci soit exhaustif, les honoraires et les charges d'entretien courant et régulier. Toutefois les Parties conviennent que le PRENEUR ne supportera aucune charge d'ASL ou d'AFUL relative à des travaux ou aménagements de voirie, assainissement, réseaux divers (enterrés ou non, d'enfouissements), équipement de mobiliers urbains ou autres équipements.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le Preneur a pris jusqu'ici en charge le paiement direct de l'intégralité de ces charges dans le cadre du Bail en Cours en contractant directement avec les tiers.

Le Preneur déclare en conséquence avoir une parfaite et complète connaissance de leur nature et de leur montant et s'engage à continuer à les supporter dans le cadre du Nouveau Bail.

Si le PRENEUR souhaite que soient effectués des travaux d'embellissement il devra les soumettre au vote préalable du syndicat des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR supportera la totalité du coût des travaux d'embellissement réalisés dans les parties communes dont le montant excéderait le coût du remplacement à l'identique, ou de la remise en état initial, conformément à l'article R145-35 du Code de commerce, et ce y compris dans ce cas, le coût des travaux d'embellissement liés à l'article 606 du Code civil.

Aucune grosse réparation ou gros travaux au sens de l'article 606 du code civil, ne pourra se faire dans les parties communes, sans l'accord écrit du syndicat des copropriétaires.

Le syndic portera directement à la connaissance du PRENEUR les charges de copropriétés lui incombant au titre des présentes qui les règlera directement entre les mains du syndic.

Un mandat sera donné par le BAILLEUR au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes.

RS

Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire.  
Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

b. Concernant les parties privatives :

Le PRENEUR supportera l'ensembles des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, à l'exception de ceux relevant de l'usure ou de l'obsolescence, de nettoyage, et de remplacement lorsque ceux-ci relèveront d'un défaut d'entretien ou d'un défaut d'occupation de sa clientèle y compris, la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires lorsque celle-ci relèvera de l'activité para hôtelière du PRENEUR, ordonnés ou non par l'administration à l'exception de ceux résultants des travaux prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'Immeuble, (Cf. annexe).

Le PRENEUR devra en tout état de cause avertir par écrit le BAILLEUR de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité.

Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'Immeuble.

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties privatives, y compris sur le mobilier ou tout équipement privatif, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR, ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article et que le PRENEUR estime que l'exploitation de la Résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le PRENEUR adressera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

A défaut de réponse dans les 15 jours à compter de la réception de la lettre, le PRENEUR pourra faire valoir ses droits, en ce compris d'éventuelles pertes d'exploitation.

6°) – Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR, et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

 11

Si le gestionnaire souhaite, ou doit, modifier ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, il devra en supporter les frais.

En aucun cas, le BAILLEUR n'aura à supporter la moindre charge liée au mobilier, sauf accord des Parties. En tout état de cause aucun remplacement de mobilier ne sera supporté par le BAILLEUR avant une période de 10 années révolues. Précision étant ici faite que le point de départ de ce délai sera celui qui constatera et validera l'engagement financier du Bailleur sur sa participation au remplacement du mobilier, le cas échéant inclus dans un plan de rénovation plus global de l'appartement, au cours du présent Bail. Au-delà de la 10<sup>ème</sup> année révolue, le BAILLEUR s'engage à remplacer le mobilier vétuste. La liste du mobilier vétuste et le niveau de vétusté seront établis conjointement par le BAILLEUR et le PRENEUR. En cas de désaccord, les parties pourront convenir de la nomination d'un expert. Etant entendu que le mobilier s'entend comme des meubles meublants, par opposition aux éléments d'équipements.

Ce mobilier doit toutefois demeurer la propriété du BAILLEUR, y compris en fin de bail.

Les meubles seront donc remplacés ou modifiés au nom et pour le compte du BAILLEUR après avoir recueilli son accord par écrit. Ils demeureront quel que soit le coût de leur remplacement ou de leur modification la propriété exclusive du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra disposer d'une facture d'achat du mobilier établie à son nom.

7°) – Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un Immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'Immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires ; autorisation que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir de l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

8°) – Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9°) – Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la Résidence.

10°) – Communiquer au plus tard dans les 90 jours de la clôture de l'exercice, aux bailleurs les comptes détaillés d'exploitation de la Résidence à première demande.

En application de l'article L321-2 alinéa 2 du Code du Tourisme, le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels évènements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

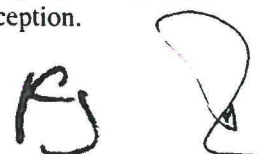
Un modèle de tableau de synthèse qui devra être complété annuellement par le PRENEUR et communiqué au BAILLEUR sera annexé au présent bail.

Le PRENEUR précisera en outre, les modalités d'application des frais de sièges appliqués pour chaque année considérée dans les comptes de la Résidence.

L'EBITDA sera communiqué avant et après application des frais de sièges afin de garantir la transparence des résultats de la Résidence.

Le PRENEUR fournira également le détail statistique de la nature de la clientèle et des modes de réservation, étant entendu que la clientèle devra être conforme à la destination de la Résidence telle que spécifiée dans l'objet du présent bail.

11°) – Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 45 jours à compter de la réception.



Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12°) – Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce, sauf circonstances exceptionnelles qui devront être dûment justifiées au BAILLEUR.

13°) – Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14°) – Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15°) – Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

16°) – Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'Immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'Immeuble.

Si les travaux pris en charge par une assurance entraînaient, quelle qu'en soit la cause, un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive qui aurait entraîné une baisse notable de son chiffre d'affaire, le loyer sera maintenu et fera l'objet d'une prise en charge par l'assureur du PRENEUR au titre de la garantie perte d'exploitation jusqu'à la fin des travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

17°) – Afin de vérifier l'état général de la Résidence, ainsi que du bien et du mobilier loués, le BAILLEUR disposera d'un droit d'accès, une fois par an, à l'ensemble des parties communes de la Résidence, ainsi qu'à son lot privatif, hors période d'occupation.

Le BAILLEUR pourra sur simple demande par courrier ou courriel contacter le responsable de la Résidence qui lui fixera un rendez-vous.

La demande du BAILLEUR devra être formulée 15 jours au moins avant la date du rendez-vous qui sera fixé, afin de ne pas désorganiser l'exploitation du PRENEUR.

#### ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

1°) – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.

2°) – Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

RS Q

3°) – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs, afférente aux parties privatives et aux parties communes, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera, pour cette dernière intégralement supportée par le PRENEUR, dès à présent.

4°) – Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil.

5°) – Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail.

6°) – S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

En revanche, en cas de rupture du bail, le BAILLEUR reprendra sa liberté et pourra louer directement ou indirectement, l'Immeuble, objet du présent bail dans les limites du règlement de copropriété sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer, y compris le cas, où le PRENEUR disposerait d'autres baux, sur d'autres lots de la même copropriété, consentis par d'autres copropriétaires.

7°) – S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avèrerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord express de celui-ci.

8°) – Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant. Il s'engage par ailleurs à en justifier au gestionnaire sur simple demande de celui-ci.

#### ARTICLE 8 : MANDAT D'ESTER EN JUSTICE

En cas de désordre ou de non-conformité affectant les locaux objets du présent bail, le PRENEUR gèrera discrétionnairement tous les désordres ne relevant pas des garanties biennale et décennale.

En cas de désordres relevant des garanties biennale ou décennale, le BAILLEUR mandate d'ores et déjà le PRENEUR pour, en son nom et pour son compte, sous réserve que celui-ci lui en réfère au préalable :

- (i) exercer contre le vendeur, les locataires d'ouvrage, ou tout éventuel tiers responsable ainsi que les assureurs respectifs tous recours amiables ou judiciaires;
- (ii) mettre en œuvre l'assurance dommage-ouvrage et exercer tous recours amiables et judiciaires contre l'assureur dommage-ouvrage ;
- (iii) percevoir les indemnités résultant de ces recours ou actions, que le PRENEUR s'engage à affecter à la réalisation des travaux de remise en état;
- (iv) rendre compte au BAILLEUR, sur simple demande de celui-ci et lui justifier de toutes les diligences effectuées et de toutes issues, en lui transmettant en cas échéant l'entier dossier de la procédure.

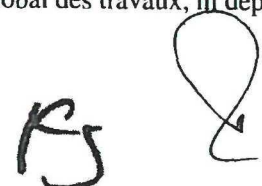
Ce mandat pourra être révoqué à tout moment par l'envoi d'une lettre recommandée au PRENEUR, à charge pour celui-ci de communiquer au BAILLEUR tous les éléments en sa possession dans un délai d'un mois, ou sans délai en cas d'urgence.

#### ARTICLE 9 : TRAVAUX

Lorsque les locaux objets du présent bail nécessiteront des travaux de rénovation autres que ceux relevant de l'obligation de bon entretien auxquels est tenu le Preneur, les Parties se rapprocheront afin de les mettre en œuvre en respectant les principes qui suivent.

Le Preneur pourra, en s'appuyant sur un descriptif et en justifiant de devis dûment établis, proposer au BAILLEUR un programme de travaux et de participer à son coût.

Cette participation du BAILLEUR ne pourra en aucun cas excéder 50% du montant global des travaux, ni dépasser les plafonds indiqués dans le tableau ci-dessous :

 14

Typologie selon Règlement de Copropriété	Forfait Plafond maximal de la participation du Bailleur selon typologie
T1	3 600€ HT
T1 Bis	4 100€ HT
T2 composés de 2 T1 communiquant	6 800€ HT
T2	4 700€ HT
T3	5 300€ HT

Pour la parfaite compréhension des engagements, il est ici précisé que les travaux de rénovations concernent tant les parties privatives que les parties communes. En conséquence, le forfait/typologie figurant dans le tableau ci-dessus, intègre une quote-part du coût des rénovations des parties communes.

Etant rappelé que s'agissant de parties communes, les Parties s'engagent à ne pas faire obstacle aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En cas d'accord sur le Programme De Travaux d'une part et, d'autre part, sur la répartition de son coût, s'engagera alors une négociation par laquelle cette participation du BAILLEUR au Programme De Travaux aura pour contrepartie une éventuelle augmentation du montant du loyer en cours au moment de cette négociation.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à un accord sur cette réévaluation du Loyer, le PRENEUR pourra néanmoins réaliser, si bon lui semble, le Programme des Travaux qu'il aura présenté au BAILLEUR, mais à sa charge exclusive, le BAILLEUR renonçant alors à une hausse du loyer.

#### ARTICLE 10 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR

Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, le PRENEUR devra exploiter personnellement la Résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre) sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR donné par écrit.

#### ARTICLE 11 : CESSION DES LOCAUX

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article 145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil où en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce jusqu'à son échéance, à l'initiative des cessionnaires successifs, de sorte que le PRENEUR, signataire de la présente convention, demeurera solidaire de tous les cessionnaires successifs.

#### ARTICLE 12 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice

RS Q 15

de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard au montant du dernier loyer annuel révisé, calculée prorata temporis, outre l'ensemble des charges y compris la taxe d'ordure ménagère, majorée de 10% et ce, jusqu'à la parfaite libération des locaux.

#### ARTICLE 13 : RESTITUTION DES LIEUX

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais du PRENEUR. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, si nécessaire, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont ce dernier supportera cependant les honoraires, ou du BAILLEUR lui-même.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des lieux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.


En toute hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

#### ARTICLE 14 : RENOUELEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

*« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.*

RS  16



*A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.*

*Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.*

*S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.*

*Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »*

- Article L145-10 du Code de Commerce :

*« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.*

*La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.*

*Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.*

*Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.*

*L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »*

- Article L145-11 du Code de Commerce :

*« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »*

- Article L.145-14 du Code de Commerce :

*« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de 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 L.145-17 du Code de Commerce :

*« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.*

*1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.*

*2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.*

*II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »*

*RS*  17

ARTICLE 15 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT). DPE

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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

ARTICLE 16: LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français.

\*\*\*\*\*

Fait à LANGEON, le 29/01/2018

en autant d'exemplaires que de parties,

« LE BAILLEUR »

« LE PRENEUR »

ANNEXES :

1. Etat des lieux d'entrée (intégrant l'inventaire du mobilier)
2. Etat sur des risques naturels et technologiques
3. DPE : ce diagnostic sera communiqué au Preneur dès sa réalisation
4. Liste des catégories de charges supportées par le PRENEUR
5. Modèle de tableau de synthèse des comptes détaillés d'exploitation de la résidence

RS

#### Annexe N°4 : Listes des charges et frais supportées par le PRENEUR

1. Totalité des frais liés à la consommation d'eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes, y compris les frais d'exploitation, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparations, de nettoyage, de remplacement, sauf en cas de vétusté, de l'ensemble des organes de plomberie, canalisation d'alimentation et d'évacuation des eaux, des pompes de relevages, des éléments production d'eau chaude (chauffe-eaux collectifs et individuels et chaudières collectives et individuelles), de distribution et évacuation des eaux saines et usées, et du chauffage des parties privées et communes de l'immeuble.
2. Totalité des frais liés à l'entretien, au contrôle, à la réparation, de l'installation de chauffage, sauf en cas de vétusté, y compris le coût du remplacement des chaudières, des chauffages et des équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
3. Ensemble des frais de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement des joints, des fenêtres dont les ouvrants, des systèmes d'isolations et des étanchéités intérieurs et extérieurs, sauf en cas de vétusté, dans les parties communes et privées de la résidence.
4. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, sauf en cas de vétusté, liés à la climatisation dans les parties privées et communes, y compris le remplacement des pompes à chaleur, appareils et équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
5. Totalité des frais liés à la consommation d'électricité dans les parties communes et privées, y compris le coût des abonnements.
6. Ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, sauf en cas de vétusté, liés au réseau d'électricité, au tableau électrique, aux chauffages, aux réseaux informatiques, y compris sans fil, wifi ou toute autre technologie, ordinateur (matériel et logiciel) internet (réseaux, switch, routeurs, modem, bornes wifi, box, répéteurs), téléphonie (réseaux et appareils), télévisions (réseaux et appareils), décodeurs, antennes, paraboles, interphones, systèmes de paiements et de gestion des réservations, équipements électriques, et à la domotique dans les parties communes et privées.
7. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement, sauf en cas de vétusté, liés à l'éclairage intérieur et extérieur dans les parties privées et communes de la résidence, y compris le remplacement des luminaires et des ampoules, des interrupteurs et des prises de courant, téléphone, internet, réseau, télévision, satellite.
8. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement sauf en cas de vétusté, liés aux ascenseurs et monte-charges.
9. Ensemble des frais liés à l'entretien, l'hygiène et à la propreté des parties privées et communes, y compris l'achat des produits et matériels nécessaires, ainsi que le coût du personnel.
10. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage et remplacement des sols, parquets, carrelages, tapis et moquettes, intérieurs et extérieurs, terrasses et auvents et installations d'arrosage éventuelles dans les parties privées et communes, sauf cas de vétusté.
11. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et remplacement, sauf en cas de vétusté, des abords, allées, bassins, fontaines, caniveaux, gouttières, canalisations d'évacuation des eaux fluviales, clôtures et espaces verts de la résidence.
12. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et fonctionnement des parkings et places de stationnement de la résidence, y compris, le coût de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement des systèmes d'accès (portails, portes automatiques, barrières ou tout autre système), serrures électriques ou mécaniques, portes de garages, peintures des emplacements de parkings, sauf en cas de vétusté
13. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, contrôle, réparation, nettoyage, mises aux normes et fonctionnement, sauf en cas de vétusté, des aires et équipement sportifs et aires de jeux de la résidence.
14. Ensemble des frais d'entretien, réparation, maintenance, nettoyage, fonctionnement, mises aux normes et remplacement, même en cas de vétusté des locaux d'accueil, de la salle de réunion, des bureaux, de la salle de petit déjeuner, du local de blanchisserie, de la salle de restauration, des réserves, de la salle informatique, soit l'ensemble des lots appartenant au PRENEUR, des toilettes et sanitaires communs.

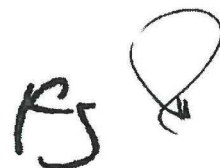
RS



15. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et réfection même totale de la peinture intérieure des murs, sols, plafonds, enduits et tapisseries intérieures des parties privatives et communes de la résidence, sauf en cas de vétusté.
16. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, nettoyage, réfection, de la peinture, des lasure et des enduits, des façades, boiseries, portes, lasure, plafonds, sols, grillages, bancs, équipements de jeux, balustres, garde-corps et rambardes, balcons, terrasses, murets, murs extérieurs, huisseries, menuiseries et placards y compris étagères, portes, gonds, poignées, éléments vitrés des parties privatives et communes de la résidence, sauf en cas de vétusté.
17. Ravalement simple de façade (brossage, grattage, lessivage, peinture, traitement, reprise à l'enduit de zones soufflées et de fissures, remplacement de traverses, réfection de ferrures) n'affectant ni le gros œuvre, ni la structure de l'immeuble, sauf en cas de vétusté.
18. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage et remplacement, sauf en cas de vétusté, des vitrages de l'immeuble.
19. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, nettoyage, réfection partielle de la toiture, sauf cas de vétusté.
20. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et remplacement, sauf en cas de vétusté, des conduits de ventilation, de chauffage, de climatisation des parties privatives et communes de la résidence.
21. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et remplacement, sauf en cas de vétusté, des éléments et conduites de ventilation mécanique (VMC) des parties privatives et communes de la résidence.
22. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et remplacement, sauf en cas de vétusté, des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones, équipements communs ou privés.
23. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et remplacement, sauf en cas de vétusté, des portes, fenêtres ouvrantes ou non, des éléments vitrés, des gonds, des serrure électriques ou mécaniques, systèmes d'accès électroniques (appareils, réseaux et clés ou cartes d'accès), poignées, portes blindées, intérieur ou extérieur, des parties communes et privatives de la résidence.
24. Ensemble des frais liés à la maintenance, l'entretien, la réparation, le nettoyage, et le remplacement, sauf en cas de vétusté, des équipements des cuisines, y compris éviers, robinetteries et flexibles et siphons, plaques de cuisson, fours, réfrigérateurs, hottes aspirantes et carrelages muraux.
25. Ensemble des frais liés à la maintenance, l'entretien, la réparation, le nettoyage, et le remplacement, sauf en cas de vétusté, des équipements sanitaires, lavabos, douches et baignoires y compris parois ou portes de protection, robinetteries et flexibles, siphons et carrelages muraux.
26. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Le bailleur supportera toutes les grosses réparations, y compris dues à la vétusté et à des mises aux normes, affectant notamment la structure et le gros œuvre des murs, des fondations et la réfection totale de la toiture et entrée principale de la résidence, conformément à l'article 606 du Code civil.

Il est enfin précisé que tous les travaux d'amélioration des parties communes votés par l'assemblée des copropriétaires, hors programme de travaux de rénovation visé à l'article 9 du Bail, demeureront à la charge du syndicat des copropriétaires



Annexe N°5 : Modèle de tableau de synthèse des comptes détaillés d'exploitation de la résidence



Compte exploitation : Résidence XXXXX	Réel 2015	Réel 2016	écart 2016 vs 2015	écart en %
---------------------------------------	-----------	-----------	--------------------	------------

**Données Commerciales**

Nombre de Lots pondérés	XXX	XXX	X	X%
Nombre de nuits Disponibles	XXX	XXX	X	X%
TO :	XXX	XXX	X	X%
CA Hébergement :	XXX	XXX	X	X%
CA Annexes	XXX	XXX	X	X%
CA Restauration	XXX	XXX	X	X%
TOTAL CA	XXX	XXX	X	X%
CA total en € par nuits	XXX	XXX	X	X%

**Charges Variables Hébergement**

Commissions sur ventes	XXX	XXX	X	X%
Ménage	XXX	XXX	X	X%
Autres Frais de Personnel Ménage	0	0	0	0%
Linge Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Charges Variables Autres	XXX	XXX	X	X%
Energie et fluide	XXX	XXX	X	X%
Charges Variables Restaurant	XXX	XXX	X	X%
Total charges variables	XXX	XXX	X	X%
Marge variable (en montant)	XXX	XXX	X	X%
Marge variable (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%

**Charges Fixes Hébergement**

Frais de Personnel Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Autres Frais de Personnel Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Fournitures	XXX	XXX	X	X%
Location matériel	XXX	XXX	X	X%
Maintenance et entretien	XXX	XXX	X	X%
Personnel ext.(Gardiennage)	XXX	XXX	X	X%
Frais postaux et Télécommunications	XXX	XXX	X	X%
Assu, FFI, Honoraires	XXX	XXX	X	X%
Location Immobilière	XXX	XXX	X	X%
Publicité, communication	XXX	XXX	X	X%
Taxes	XXX	XXX	X	X%
Divers	XXX	XXX	X	X%
Transferts de charges	XXX	XXX	X	X%
Total des charges Fixes Restauration	XXX	XXX	X	X%
Total charges fixes	XXX	XXX	X	X%
Charges fixes (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%
Frais de siège	XXX	XXX	X	X%
en % du CA total	XXX	XXX	X	X%
EBITDAR y compris frais de siège	XXX	XXX	X	X%
EBITDAR (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%
Loyers propriétaire	XXX	XXX	X	X%
EBITDA y compris frais de siège	XXX	XXX	X	X%
EBITDA (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Le service Propriétaires

RS