

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

**BAIL DEROGATOIRE DE LOCAUX NUS ET MEUBLES A USAGE D'HABITATION SOUS CONDITIONS
SUSPENSIVES**

Conclu dans les conditions prévues à l'article L145-5 du Code de Commerce

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

PARTIES

Et

- **La Société VACANCEOLE**, société par actions simplifiée au capital social de 269 000 €, dont le siège social est situé 174 Avenue Christophe Colomb – Alpespace 73800 FRANCIN, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 519 796 429, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, Président, domicilié es qualités audit siège.
Ci-après dénommée « le Preneur »

REFERENCES DES LOTS LOUES

Dans la Résidence " LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET ", sise Le Pusocq, 47230 Barbaste :

Appartement n°: h1

Lot n°: ...B2.10..

Nombre de couchages :

Surface : 119,02 m²

Typologie :


Tantièmes : 690


Fait à : Belfort

Le : 16/01/2017

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

15/03/2017



JCM
EJ

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur qui accepte les lots désignés dans l'exposé qui précède, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'Exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

ARTICLE PRELIMINAIRE

Les lots ci-dessus décrits, faisant partie d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme situé sur la Commune de Barbaste, ont été initialement donnés à bail commercial à la société SEML.

Suite au redressement judiciaire de la société SEML, le bail commercial relatif aux lots ci-dessus décrits a été résilié par l'administrateur judiciaire en charge du dossier et cette situation signifiée au bailleur par lettre recommandée AR.

Les présentes parties se sont rapprochées compte tenu du contexte économique difficile du secteur des résidences de tourisme, et ont opté pour la conclusion d'un bail dérogatoire Article L 145-5 du Code de Commerce d'une durée de 21 mois, dont les conditions sont énoncées aux présentes.

1. DESIGNATION

Le terme « lots loués » désigne les locaux nus ou meublés à usage d'habitation donnés en location, en ce compris les droits détenus par le bailleur dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

Le preneur reconnaît avoir une parfaite connaissance des lots loués et s'engage à faire son affaire de l'ameublement des dits locaux ainsi que de la récupération des clefs auprès de l'administrateur judiciaire pour lequel mandat lui a été donné.

2. SERVITUDES

Le bailleur déclare que les lots loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

JCM
EJ

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

3. DUREE

3.1. DUREE DU BAIL DEROGATOIRE

Le présent bail est accepté et consenti pour une durée ferme de deux (2) exercices à compter du **1^{er} janvier 2017** aucune des parties ne pouvant y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu.

En cas de rupture à l'initiative du preneur, les indemnités versées au bailleur ne sauraient être inférieures au montant des loyers restant à courir.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-5 du Code de commerce, les parties soussignées entendent déroger, en toutes ses dispositions, au statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

A l'arrivée du terme des présentes, à défaut de congé signifié par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 3 (trois) mois au moins avant l'expiration du bail, le présent bail dérogatoire sera reconduit pour une durée ferme de 12 mois, selon conditions de loyer sur lesquelles les parties se seront accordées préalablement.

3.2. FIN DU BAIL DEROGATOIRE

Si les parties ne s'entendent pas sur la conclusion d'un bail commercial et s'ils souhaitent échapper au statut des baux commerciaux, le preneur devra quitter les lieux et le bailleur devra notifier au preneur par LRAR sa volonté de voir le Preneur quitter les lieux, au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la date d'expiration du bail.

A défaut, il s'opère un nouveau bail de neuf années qui sera soumis au statut des baux commerciaux.

Conformément à l'article L145-5 du Code de Commerce, relatif au bail dérogatoire, aucune indemnité d'éviction n'est due au Preneur par le Bailleur à l'issue du présent bail

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES - ACTIVITES AUTORISEES

Le preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence, consistant en la sous location du lot pour des périodes de temps déterminées.

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

Les lots loués ne pourront donner lieu à domiciliation, quelle qu'elle soit.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

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

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA.

Cette activité répond aux dispositions de l'arrêté du Tourisme du 4 juin 2010 et à celles des articles 261-D 4° b et c du Code Général des Impôts.

En conséquence, afin d'entrer dans le champ d'application de la TVA prévu à l'article D b et c du Code Général des Impôts, le PRENEUR s'engage à proposer de manière habituelle à sa clientèle, en plus de l'hébergement, trois des quatre prestations prévues à l'article 261 D 4 b du Code Général des Impôts :

- le petit-déjeuner,
- le nettoyage quotidien des locaux,
- la fourniture du linge,
- la réception de la clientèle.

Plus généralement, le PRENEUR s'engage à procéder à l'ensemble des diligences nécessaires au maintien du classement actuel de la résidence en résidence de tourisme - 3 étoiles, conformément aux dispositions légales applicables.

5. CHARGES ET CONDITIONS

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

5.2. Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur et sera annexé au Bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

JCM
ED

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

5.3. Diagnostics techniques et états des risques

Le preneur dispense le bailleur de fournir aux présentes, à nouveau, les informations relatives aux diagnostics techniques et à l'état des risques et déclare en faire son affaire personnelle.

L'état des risques naturels et technologiques et le diagnostic de performance énergétique établis à l'origine seront transmis au preneur

5.4. Entretien - Réparations

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code Civil, le BAILLEUR s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées aux articles 605 et 606 du Code civil.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

Le PRENEUR devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le PRENEUR devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de tout dommage et dégradation qui surviendrait dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tout ordre engendré par son silence ou par son retard.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera supportée par le PRENEUR excepté les grosses réparations limitativement visées aux articles 605 et 606 du Code civil, supportées par le bailleur. Le preneur devra supporter les travaux dus à la non-conformité

JCM
F.7

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

des logements aux normes réglementaires, en cas de changement de la réglementation existante.

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

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le PRENEUR sera tenu d'en informer le BAILLEUR.

En cas de refus du BAILLEUR de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le PRENEUR pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution des dites réparations.

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 quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le PRENEUR devra souffrir tout travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toute réparation, ainsi enfin que tout travaux relatif à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble, sauf si ces dernières interviennent pendant la période d'ouverture de la résidence.

Les parties conviennent que les dates d'intervention seront arrêtées d'un commun accord entre elles.

5.5. Améliorations

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

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

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

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, avec ou sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront pas lieu de la part du BAILLEUR à une quelconque indemnisation au profit du PRENEUR qui s'engage à restituer les locaux en état d'usure normale

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

en fin de location, compte tenu de la durée de location, avec toutes améliorations et embellissement que l'exploitant aurait pu réaliser dans lesdits locaux.

5.6. Constructions- Transformation

Le PRENEUR ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, deviendra la propriété du BAILLEUR en fin de bail, sans indemnité.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité tant que ces dernières ne relèvent pas de l'article 606 du code civil. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du PRENEUR.

5.7. Occupation – Jouissance- clauses diverses

Le preneur s'engage à respecter, pendant toute la durée de la location, les obligations incombant aux exploitants de Résidences de Tourisme, le propriétaire ne pouvant être en aucun cas tenu pour responsable à quelque titre que ce soit de l'exploitation de la résidence dont la seule responsabilité incombe à l'exploitant. Le preneur est l'exploitant unique de la Résidence de tourisme LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété et au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'Assemblée Générale, au même titre que tout copropriétaire.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance de la résidence de tourisme, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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 toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

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

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

Le PRENEUR veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

A l'issue de ce bail dérogatoire, et seulement en l'absence de signature d'un nouveau bail, sur demande écrite du propriétaire, le preneur fera son affaire de la dépose de ces enseignes et de la remise en état des supports rendus nécessaires par cette dépose à l'identique de ce qu'ils étaient avant installation, y compris d'un point de vue esthétique.

Toutes les tolérances de la part du BAILLEUR quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du PRENEUR.

5.7.1. Respect des règlements

Le PRENEUR devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble, dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

5.7.2. Parties communes

Le PRENEUR ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

5.7.3. Clause concernant les charges de ville et de police

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

5.7.4. Obligations diverses

Le PRENEUR s'engage à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Le Preneur devra jouir des Locaux en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus

JCM
ED

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

5.8. Cession - Sous-location

Le présent bail pourra être librement cédé par le PRENEUR à l'acquéreur de son propre fonds de commerce.

Dans ce cas l'acte de cession devra être signifié au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Le cédant étant dispensé de convoquer le Bailleur à l'acte de cession.

En cas de cession isolée du présent bail, le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devra être reçu par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession. Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaire(s).

En cas de cession le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

Le PRENEUR pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité, le BAILLEUR renonçant à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-31alinéa 2 du Code de Commerce.

Le PRENEUR, en tant que cédant ou bailleur, restera garant et répondant solidaire du cessionnaire ou sous-locataire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives ou sous-locations. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Sous-location libre après accord exprès et écrit du Bailleur .

JCH
F.07

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

5.9. Contributions et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes, dont les locataires sont ordinairement tenus à savoir la taxe de balayage et la taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères et plus généralement toutes charges liées au fonctionnement et aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation ((eau, électricité, contrats de maintenance, abonnements divers etc...),

De même il acquittera ses impôts personnels : la Contribution Economique Territoriale taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, hormis la taxe de séjour.

5.10. Assurances

Le preneur s'engage à maintenir assurés les biens immobiliers, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les risques propres à son exploitation et le recours de tiers par une compagnie d'assurance solvable.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur devra déclarer dans un délai 3 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les lieux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

5.11. Visite des lieux

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

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

6. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer composé d'une partie garantie comprenant une part fixe et une part variable qui, en tout état de cause, ne pourra être égale ou supérieure à la part fixe.

Le montant du loyer s'entend Hors taxe. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du BAILLEUR, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence.

S'agissant des bailleurs non établis en France, l'article 283 du Code général des impôts institue une inversion de redevable de la TVA au titre du présent bail.

Dans la mesure où le preneur dispose d'un numéro de TVA intracommunautaire français, il lui appartiendra, pour les locations facturées par ces bailleurs, de procéder à une autoliquidation de la TVA correspondante.

Le loyer est payable partie en numéraire et/ou partie par compensation avec des périodes de séjour.

Les termes suivants sont définis comme suit :

« **La Résidence** » : « LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET », Le Pusocq, 47230 Barbaste.

JCM
EN

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

« **Année** » ou « **Exercice social** » : correspond à l'exercice social de la Société VACANCEOLE du 1er octobre au 30 septembre de l'année considérée.

« **Chiffre d'affaires hébergement net hors taxe** » : c'est le chiffre d'affaires Net HT hébergement (hors prestations de restaurations et autres) facturé net (hors commissions) pour un exercice social du gestionnaire. C'est l'ensemble des prestations facturées aux locataires (TO, locataires ou autres). Le périmètre concerne toute opération commerciale ou financière concernant exclusivement le produit « hébergement » de la résidence.

« **Frais de Siège** » : frais imputés par la société VACANCEOLE pour assurer le fonctionnement (comptabilité, ressources humaines, contrôle de gestion, management général et commercialisation du site). Ces Frais sont forfaitisés à 10 % du Chiffre d'affaires brut global HT par an et répartis comme suit :

Honoraire de gestion : Cet ensemble de dépenses (5% du CA brut) est lié aux frais de gestion en centrale par la structure VACANCEOLE.

Honoraire de Commercialisation : Cet ensemble de dépenses (5% du CA brut) est lié aux frais de commercialisation en centrale par la structure pour la résidence et inclut les dépenses de publicité et promotion engagées directement pour l'exploitation de la Résidence en dehors de la cotisation à l'office de tourisme de la station.

« **Coûts directs de Gestion sur site** » : Achats, fournitures consommables, services extérieurs dont les commissions Tour-Opérateurs, impôts et taxes, charges du personnel, autres charges dont les amortissements.

« **Personnel** » : Ensemble de dépenses de salaires et des charges versées aux salariés dont les contrats sont directement liés et imputés à la résidence. Toutes primes, participations, ou incentives distribuées par la maison mère ou siège social ou entité extérieure à l'activité de la résidence dont pourraient bénéficier le personnel VACANCEOLE travaillant sur le site de la résidence, ne pourront être réaffectées au compte d'exploitation de la résidence.

« **L'Investissement** » de 100 € H.T par appartement géré sur la durée du premier bail dérogatoire d'une durée de deux (2) années.

6.2. LOYER PREVISIONNEL EN NUMERAIRE

6.2.1. LOYER ANNUEL DE LA PREMIERE ANNEE DU BAIL :

Période du 1^{er} janvier 2017 au 30 Septembre 2017.

Somme allouée en rémunération des baux des propriétaires. Cette somme sera versée sous 2 lignes, à savoir :

6.2.1.1. PARTIE FIXE DU LOYER ANNEE 1

La partie fixe s'élève à la somme de **935,05 €€ HT** (soit 70% de 35 % du CA net HT hébergement).

Les versements se feront en 3 échéances trimestrielles, soit le 31 Mars 2017, 30 Juin 2017, et au 30 Septembre 2017, dans un délai maximum de 15 jours après échéance.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

6.2.1.2. PARTIE VARIABLE DU LOYER ANNEE 1

La partie variable est égale à la différence entre 35% du chiffre d'affaires hébergement net H.T selon définition du § 6, et la partie fixe du loyer définie ci-dessus. (soit 70% de 35 % du CA net HT hébergement).

La partie variable du loyer, arrêtée définitivement au 31 Décembre 2017 suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé, sera payable au bailleur en 2 échéances :

- un acompte de 80% du montant de la partie variable du loyer, versé au 30 Octobre 2017 de l'année en cours, prenant en considération le chiffre d'affaires provisoire arrêté à cette date ;
- le solde, au 15 janvier 2018 suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

6.1.2. LOYER ANNUEL POUR LA DEUXIEME ANNEE DU BAIL

Période du 1^{er} Octobre 2017 au 30 Septembre 2018.

Somme allouée en rémunération des baux des propriétaires. Cette somme sera versée sous 2 lignes, à savoir :

6.1.2.1. PARTIE FIXE DU LOYER ANNEE 2

La partie fixe s'élève à la somme de **1 510,32 €** (soit 80% de 35 % du CA net HT hébergement).

Les versements se feront en 4 échéances trimestrielles, soit le 31 Décembre 2017, 31 Mars 2018, 30 Juin 2018, et au 30 Septembre 2018, dans un délai maximum de 15 jours après échéance.

6.1.2.2. PARTIE VARIABLE DU LOYER ANNEE 2

La partie variable est égale à la différence entre 35% du chiffre d'affaires hébergement net H.T selon définition du § 6, et la partie fixe du loyer définie ci-dessus. (soit 80 % de 35 % du CA net HT hébergement).

La partie variable du loyer, arrêtée définitivement au 31 Décembre 2018 suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé, sera payable au bailleur en 2 échéances :

- un acompte de 80% du montant de la partie variable du loyer versé au 30 octobre 2018 de l'année en cours, prenant en considération le chiffre d'affaires provisoire arrêté à cette date ;
- le solde, au 15 janvier 2019 suivant la clôture de l'exercice social sur lequel ce montant est calculé.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

6.1.3. RECONDUCTION DU BAIL DEROGATOIRE :

En cas de décision conjointe de reconduction du présent bail pour une année supplémentaire, les conditions de loyer relatives à la 3^{ème} année seront définies conjointement, préalablement à la reconduction dont la demande doit intervenir trois mois au moins avant la fin du bail.

6.1.4. DETERMINATION

En tout état de cause, la partie variable ne saurait être supérieure à la partie fixe.

6.2. INDEXATION DU LOYER

Les parties ont convenu de ne pas soumettre le loyer à une clause d'indexation pendant toute la durée du bail dérogatoire.

6.3. ATTESTATION DE LOYER

Les factures des loyers seront établies par VACANCEOLE et mentionneront distinctement le nom du bailleur, le loyer accordé, le montant de la TVA selon les différents taux applicables. Il n'y aura pas de procédure de renvoi de document signé. Une quittance annuelle reprenant l'ensemble de l'exercice écoulé sera transmise au bailleur en fin d'année civile.

7. REPARTITION DU LOYER

La répartition a été réalisée selon la clé de répartition relative au tantième de copropriété de chaque copropriétaire.

8. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du Code de Tourisme, le PRENEUR s'engage à tenir des comptes d'exploitation à les communiquer au propriétaire BAILLEUR qui lui en ferait la demande.

De plus, le PRENEUR s'engage à communiquer aux représentants des propriétaires, Madame CARTRON & Monsieur DESAGES, ou leurs représentants en cas d'absence de l'un d'eux : les comptes annuels de la résidence (actif, passif, compte de résultat) au plus tard au 15 mars de chaque année ainsi qu'un état trimestriel du chiffre d'affaires hébergement net et le pourcentage de remplissage (nombre de lots occupés par semaine/ nombres de lot en gestion).

Les représentants des copropriétaires bailleurs participeront à deux comités stratégiques par an sur convocation du président de cet organe. Il aura voix consultative.

Ces représentants des copropriétaires bailleurs, sous clause de confidentialité, auront un accès permanent au suivi des performances commerciales et aux comparatifs du chiffre d'affaires, documents que la société Vacancéole leur transmettra directement.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

9. DROITS DE JOUISSANCE TEMPORAIRE

Le BAILLEUR pourra bénéficier d'un droit de jouissance temporaire consistant dans la mise à disposition de l'unité d'hébergement objet du présent bail, ou de toute autre unité d'hébergement équivalente, dans les mêmes conditions que celles fournies à la clientèle de la résidence dans laquelle est compris le bien objet du présent bail, pour les périodes définies ci-après.

VACANCEOLE favorisera l'attribution de l'appartement du BAILLEUR si ce dernier est disponible.

Les OPTIONS ci-après définies seront révisables à la demande expresse du BAILLEUR et sous réserve d'acceptation du PRENEUR.

Ce droit constitue un avantage en nature et consiste en la mise à disposition du BAILLEUR d'une unité d'hébergement et des services associés selon les dispositions suivantes :

Le BAILLEUR dispose sur demande et sous réserve de disponibilité, pour chaque année entière, du 1er décembre au 30 novembre, de 2 (deux) semaines d'occupation de préférence de son lot ou d'un lot équivalent **au tarif préférentiel de 100 € TTC par semaine.**

Le BAILLEUR aura la possibilité de choisir de bénéficier d'un logement, tant au sein de la Résidence « LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET » qu'au sein d'une autre Résidence gérée par la Société VACANCEOLE limitativement énuméré, acceptant la réciprocité d'occupation et en dehors des périodes dites de hautes saisons :

- **Pour les sites « Montagne » :** Toutes périodes en dehors des vacances scolaires de Noël et du Jour de l'An soit deux (2) semaines ; de Février et Mars, toutes zones confondues soit quatre (4) semaines. Et en dehors des trois premières semaines d'Août.
- **Pour les sites « Mer », « Campagne » et « Ville » :** En dehors des périodes de vacances scolaires de Pâques, toutes zones confondues soit quatre (4) semaines. Toutes périodes en dehors de Juillet et Août soit huit (8) semaines.
- **Hors résidences dites « partenaires ».**

Chaque début d'année il sera adressé à chaque propriétaire, une liste mise à jour des établissements accessibles, ainsi qu'un calendrier précisant les semaines disponibles pour chacun de ces établissements.

Les conditions générales, les périodes de haute saison, le montant du tarif préférentiel ainsi que la liste des sites éligibles à cette offre, sont modifiables chaque année à l'initiative de Vacanceole.

La non utilisation de ce droit de jouissance temporaire ne donnera pas lieu à compensation de la part de VACANCEOLE, qui en disposera dès lors à sa guise.

JCM
ED

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

Réservation de séjours

Les semaines d'occupation devront être prises pendant la période d'ouverture de la résidence considérée et en fonction des disponibilités au jour de la réservation. Compte tenu de ces éléments, la Société VACANCEOLE, dans la mesure du possible, attribuera au bailleur le bien dont il est propriétaire mais ne peut le lui garantir.

Confirmation de séjours

Le PRENEUR fera parvenir par courrier dans les trente jours au BAILLEUR pour chaque séjour retenu une confirmation mentionnant les dates retenues. La remise des clefs se fera sur présentation de la confirmation de séjour.

Pour toute demande de modification des droits à séjour retenu (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC.

Conditions de séjour et modalités d'occupation

Les arrivées sont fixées à compter de 17h00 et les départs avant 10h00, le samedi.

Les prestations annexes seront à la charge du Bailleur fournies à savoir :

- Fourniture du linge
- Nettoyage de l'appartement
- Accès aux infrastructures de loisirs
- Les services de la Télévision
- WIFI

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement de copropriété et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (téléphones,...) ainsi que les frais de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

L'utilisation du logement est réservée au BAILLEUR et à son conjoint, à ses ascendants et descendants et toute autre personne dans le cadre d'une utilisation non rémunérée.

Le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni au report d'aucun droit, dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité de ses droits à séjours.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

10. TARIFS PREFERENTIELS

En dehors de ces périodes de séjour, le BAILLEUR bénéficie d'une remise préférentielle sur le tarif public de 20 % durant toutes les périodes d'ouvertures des résidences gérées par le Groupe Vacancéole.

11. CLAUSE RESOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire, restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Dans le cas où le BAILLEUR n'exécute pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire, contenant déclaration par le PRENEUR de son intention du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra judiciaire, restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit.

La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

12. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

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

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

13.CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent bail prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2017 sous les conditions suspensives suivantes :

- **Que le preneur ait reçu au moins 70% des lots en gestion,**
- **Le présent bail est soumis à la condition suspensive de la résiliation des baux en cours.**

Cet envoi sera fait par lettre recommandée avec accusé de réception et par e-mail.

Avec délai de retour des baux signés sous un mois maximum.

14.DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

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

S'agissant des bailleurs non établis en France, l'article 283 du Code général des impôts institue une inversion de redevable de la TVA au titre du présent bail.

Dans la mesure où le preneur dispose d'un numéro de TVA intracommunautaire français, il lui appartiendra, pour les locations facturées par ces bailleurs, de procéder à une auto liquidation de la TVA correspondante.

15.REMISE DES CLES

Le PRENEUR rendra les clefs des locaux au bailleur ou à toute personne désignée par ce dernier le jour où finira son bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter au PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

16.EXCLUSION DE RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et sauf faute de ce dernier :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable, sauf en cas de négligence ou de non-respect des obligations du BAILLEUR.
- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc...

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

- en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, d'humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tout dégât ainsi occasionné sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil et en cas de non-respect de ses obligations de BAILLEUR.

17. EXPLOITATION DE L'ACTIVITE

Le PRENEUR devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le PRENEUR ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient. Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconque autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que dans le respect des dispositions légales et du règlement de copropriété.

Enfin, le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquise, véranda, auvent, store extérieur quelconque, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à la solidité pour éviter tout accident.

18. TOLERANCES – MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

19. CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements. Ces changements éventuels peuvent être la forme juridique (SAS, SARL ...), le preneur reste la maison mère VACANCEOLE et en aucun cas, une nouvelle société dépendante ou indépendante de VACANCEOLE sans l'accord unanime de tous les Bailleurs.

RESIDENCE DE TOURISME LE DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

20.FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

21.ELECTION DE DOMICILE

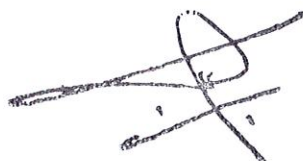
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

FAIT A Belfort LE 16/01/2017
En 2 Exemplaires

LE PRENEUR (1)

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

15/03/2017



LE BAILLEUR (1)

Lu et approuvé

