



Société C2A Albret  
151 route des 3 Lucs  
13 011 Marseille la Valentine  
Tél : 04.91.87.50.23  
Fax : 04.91.35.20.73  
www.residences-hotels-c2a.fr

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES PARTIES CI-APRES DESIGNÉES

- La Société C2 A Albret, société en cours de formation, représentée par ses deux co-gérant Rémy de LECUBARRI, et Michel AGARD, domiciliée à l'effet des présentes 151 route des 3 Lucs, 13 011 Marseille la Valentine.

Ci-après dénommé(e) "LE PRENEUR",

D'UNE PART,

### ET

- Mr  
Demeurant  
Et Mme  
Demeurant

### Ou

- La Société \_\_\_\_\_, Société  
au capital de \_\_\_\_\_ euros dont le siège social est \_\_\_\_\_  
sociétés de \_\_\_\_\_, sous le numéro \_\_\_\_\_, immatriculée au registre du commerce et des  
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, \_\_\_\_\_, représentée par \_\_\_\_\_

Ci-après dénommé(e) "LE BAILLEUR",

D'AUTRE PART,

### IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV

#### ARTICLE I - OBJET

LE BAILLEUR donne à bail commercial au PRENEUR qui accepte les biens décrits à l'article 2 ci-dessous, et ce aux clauses et conditions ci-après stipulées. Outre les clauses et conditions arrêtées par les présentes, qui priment, le bail obéit aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce et autres textes applicables en la matière.

#### ARTICLE II - DESIGNATION

Les biens et droits immobiliers nus à usage de la résidence : «Le Domaine du Golf d'Albret », lieu dit le Pusoq, commune de Barbaste (47230) présentement donnés à bail comprennent :

- un appartement ayant les caractéristiques suivantes :

- o Numéro sur plan
- o Type
- o Niveau
- o Surface
- o parking

- les quotes-parts des parties communes générales et particulières attachées à cet appartement.

Les règles et modalités d'occupation des biens loués et des parties communes de l'immeuble dont ils dépendent ont été arrêtées aux termes d'un règlement de copropriété, en date du 08 novembre 2006, et modifié le 10 décembre 2008.

Tels que lesdits biens et droits immobiliers existent avec leurs dépendances, sans aucune exception ni réserve.

#### ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX

Les locaux loués sont destinés à l'exploitation de **Résidence de Tourisme** telle que définie par le décret n° 2010-759 du 6 juillet 2010 du ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, modifiant notamment le Chapitre Ier du titre II du livre III du code de tourisme.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

"LE PRENEUR" pourra changer cette affectation par substitution ou addition d'autres activités, connexes ou complémentaires sans l'autorisation du BAILLEUR.

LE PRENEUR pourra utiliser librement les lieux loués dans le cadre de son activité.

LE PRENEUR s'engage à dispenser un service minimum tel que : le nettoyage des parties privatives - le service du petit déjeuner - la fourniture de draps et de serviettes - un service accueil.

#### **ARTICLE IV - ORIGINE DE PROPRIETE**

"LE BAILLEUR" est propriétaire des biens sus désignés.

Il déclare à ce sujet que lesdits biens sont libres de toute occupation et qu'il n'a pris aucun engagement qui puisse en limiter leur jouissance et qu'ils ne font l'objet d'aucun privilège pouvant entraîner la perte de la propriété.

#### **ARTICLE V - DUREE**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de onze ans et onze mois, entiers et consécutifs. Le bail prendra effet le 1<sup>er</sup> janvier 2011, et sera renouvelable à l'issue de la première période, dans les conditions identiques à la dernière période triennale dans les termes de l'article VI.5 révision des loyers.

Il est convenu entre les parties, que le bailleur ne pourra résilier le présent bail à l'issue de chaque période triennale.

#### **ARTICLE VI - LOYER**

##### **VI.1 Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer suivant :

- **Un loyer annuel en numéraire de 100 €uros H.T par mètre carré habitable de l'appartement donné à bail quel que soit le chiffre d'affaires réalisé par le preneur à Bail dans le cadre de l'exploitation de la résidence.**

**Il est convenu qu'en fonction du chiffre d'affaires réalisé par le preneur à bail, le loyer pourra varier, pour une partie minoritaire, dans les conditions suivantes:**

- 10 % du loyer fixe si le CA réalisé par le preneur pour la résidence dépasse 2 300 000 €HT**
- 20 % du loyer fixe si le CA réalisé par le preneur pour la résidence dépasse 2 600 000 €HT**
- 25 % du loyer fixe si le CA réalisé par le preneur pour la résidence dépasse 2 800 000 €HT**

##### **VI.2. TVA applicable**

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

La TVA est ventilée de la manière suivante :

- locaux d'habitation et dépendances immédiates et nécessaires : taux réduit : 5,5%

##### **VI.3. Paiement du loyer**

Le loyer est payable par échéances trimestrielles échues et suivant le calendrier suivant pour la partie fixe du loyer : le 5 avril pour le premier trimestre, le 5 juillet pour le second trimestre, le 5 octobre pour le troisième trimestre, et le 5 janvier pour le quatrième trimestre.

La fraction variable du loyer sera quand à elle payée en une seule fois, un mois après la fin de chaque année d'exercice soit le 5 février.

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture du loyer TTC qui sera établie pour son compte par le PRENEUR une fois par an en fin d'année.

Dans le cas où la non sous-location du bien par le PRENEUR résulterait :

- Soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR
- Soit de l'apparition de désordres relevant de la garantie décennale,
- Soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble etc. ...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

le loyer défini ci avant, ne serait pas payé pendant toute la période se poursuivant jusqu'à la fin du mois civil suivant celui de la disparition totale du trouble de jouissance.

##### **VI.4. Occupation**

"LE BAILLEUR" aura la faculté d'occuper son appartement, ou un appartement similaire dans la limite maximum de 8 semaines par an, et dans la limite des périodes d'ouverture de la Résidence.

Le montant de la location dont devrait alors s'acquitter le BAILLEUR, sera minoré de 20 % par rapport au prix catalogue pratiqué par le bailleur au jour de la réservation.

Le prix catalogue s'entend du prix public tel que fixé préalablement au mois de septembre pour la saison d'hiver à venir, et au mois d'avril pour la saison d'été à venir, sans que ces indications de date ne puissent revêtir un caractère contractuel.

Les réductions concédées au BAILLEUR sur le prix catalogue, ne sont pas cumulables avec des opérations promotionnelles ou toute réduction de prix sur les séjours que le PRENEUR pourrait consentir ponctuellement.

Par ailleurs à titre commercial le preneur s'engage à faire bénéficier au bailleur d'une réduction de 20 % du prix catalogue des résidences gérées par la société C2A. Cette réduction n'étant pas ailleurs par cumulable avec toute autre réduction.

#### VI.5. Révision du loyer

Le loyer sera révisable dans sa partie fixe à la hausse, par période triennale sur la base de l'indice des loyers commerciaux et plafonnée à 2 % l'an.

La première révision interviendra donc dès le 01/01/14.

### **ARTICLE VII - DROIT D'ENTREE**

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui l'accepte, la somme de TROIS CENT EUROS HORS TAXES (300,00 €HT)

Il est expressément convenu entre les parties que cette indemnité forfaitaire est sans aucun rapport avec le loyer, de sorte qu'aucune relation avec le versement de cette somme ne pourra intervenir avec le prix du loyer lors des révisions ou du renouvellement au bail.

Il est précisé en outre que cette indemnité ne sera due au bailleur et versée par le preneur, que dans la mesure où le bailleur aurait retourné les deux exemplaires du bail contresigné par ses soins 6 décembre au plus tard. Aucune indemnité de droit d'entrée ne sera versée par le preneur pour les baux qui seront reçus après le 6 décembre 2010.

### **ARTICLE VIII - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes :

#### VIII.1. Etat des lieux

"LE PRENEUR" prendra les lieux nus dans l'état où ils se trouveront au jour de son entrée en jouissance sous réserve que ces lieux soient propres à la sous-location, et fera son affaire de l'ameublement de ces derniers

#### VIII.2. Gênes causées par des réparations

En ce qui concerne les travaux quelconques que "LE BAILLEUR" ferait exécuter dans les lieux loués ou dans l'immeuble, ceux-ci devront être exécutés de manière à ne pas arrêter totalement l'activité du preneur.

#### VIII.3. Garnissement

"LE PRENEUR" fera son affaire de l'entretien, de la réparation, et du changement du mobilier, compte tenu que le bailleur n'est pas propriétaire du mobilier.

#### VIII.4. Assurances

"LE BAILLEUR", soit directement soit par l'intermédiaire du syndic de copropriété, doit souscrire une police d'assurance incendie, explosion et dégâts des eaux pour garantir les bâtiments.

Le preneur souscrira une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité professionnelle et les risques locatifs, notamment incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, éléments d'équipement dissociables, recours des tiers et des voisins.

#### VIII.5. Jouissance

"LE PRENEUR" devra se comporter en "bon père de famille" et notamment :

- se soumettre aux prescriptions légales et réglementaires pouvant s'appliquer à l'exploitation de son commerce ;
- il pourra installer une enseigne extérieure devant les lieux loués, mais sous son entière responsabilité ; cette enseigne devra être fixée solidement et "LE PRENEUR" sera responsable de tout accident que son existence pourrait occasionner.

"LE PRENEUR" se conformera au règlement de copropriété de l'immeuble.

#### VIII.6. Impôts, taxes et charges

"LE PRENEUR" s'oblige à payer la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges d'entretien relevant de l'article 605 du code civil. Il s'engage également à payer tous les impôts et taxes locatives afférent à l'immeuble.

"LE BAILLEUR" conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, taxes foncières et charges de copropriété, celles relatives aux grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, les réparations énumérées au présent bail comme étant à la charge du BAILLEUR, les honoraires et frais de syndic.

LE BAILLEUR conserve également à sa charge soit directement soit par l'intermédiaire du syndic de copropriété l'assurance des murs.

"LE BAILLEUR" doit s'acquitter de sa cotisation à l'association syndicale ou association des co-proprétaires.

#### VIII.7 Taxe professionnelle

La taxe professionnelle a été supprimée et remplacée par la CET. Il est expressément convenu que ces taxes ne seront pas assumées par le Bailleur.

#### VIII.8. Entretien/Réparation

"LE PRENEUR" devra entretenir les lieux loués en bon état et supporter les réparations locatives définies aux articles 605 et 1754 du Code Civil ainsi que l'entretien des lieux loués.

"LE BAILLEUR", quant à lui, conserve à sa charge les grosses réparations conformément aux dispositions de l'article 606 du Code civil. S'il advenait que l'activité du PRENEUR ait à souffrir des travaux à la charge du BAILLEUR, réalisés après que LE PRENEUR lui ait notifié cette nécessité, LE BAILLEUR supporterait le préjudice commercial et déficit d'image subi par LE PRENEUR.

Les travaux de toute nature qui seraient rendus nécessaires par suite de prescription de l'autorité administrative ou d'un texte légal quelconque pour permettre l'usage conforme à la destination contractuelle sont à la charge du BAILLEUR.

#### VIII.9. Travaux modificatifs

"LE PRENEUR" aura toute faculté, et sans avoir à recueillir l'accord préalable du BAILLEUR, de modifier la disposition des locaux loués, de pratiquer toute amélioration et d'édifier toute cloison, sous réserve de ne pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble et à son aspect extérieur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par "LE PRENEUR" dans les lieux loués resteront, à l'expiration des relations contractuelles, la propriété du BAILLEUR.

#### VIII.10. Cession et sous-location

"LE PRENEUR" pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les biens objet du bail, en totalité ou en partie, sans avoir à obtenir l'accord préalable du bailleur.

La cession de son fonds de commerce à un successeur, la location-gérance ou l'apport du bail ou du fonds de commerce à une société ou le transfert en suite de fusion s'effectue sans l'accord du BAILLEUR.

Le preneur s'engage néanmoins à informer expressément le BAILLEUR de toute cession de son droit au présent Bail.

#### VIII.11. Destruction totale ou partielle des locaux

- a) Si les locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit, "LE PRENEUR" conservant tous droits à indemnité du fait de cette rupture.  
En cas de destruction de l'immeuble par suite d'incendie ou autre événement, et de reconstruction, "LE PRENEUR" aura un droit de préférence lors de la mise en location des locaux reconstruits.
- b) Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

##### 1er Cas :

"LE PRENEUR" subit des troubles sérieux dans son exploitation, la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, étant supérieure à 180 jours, reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.  
Dans cette hypothèse LE PRENEUR bénéficiera d'une suspension de loyer durant une année à compter de la mise à disposition des locaux après travaux.

##### 2ème cas :

"LE PRENEUR" subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est inférieure à 180 jours, reconnue par les parties ou aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties, ou à défaut sur référé par Monsieur le Président du tribunal de grande instance :

"LE BAILLEUR" entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le PRENEUR aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, outre les droits à indemnité pour perte de clientèle.

Toutefois il est précisé que si la réparation des locaux ne pouvait être effective avant le début de la saison d'été à venir, le PRENEUR bénéficiera d'une suspension des loyers jusqu'au démarrage de la saison d'été suivante.

Dans les 2 cas ci-dessus exposés, les travaux à entreprendre sont à la charge du bailleur qu'elle qu'en soit leur nature, le bailleur étant obligé d'entretenir la chose en l'état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée.

#### VIII.12. Charges

LE PRENEUR s'oblige à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété, sauf exception stipulées à l'article « Entretien/Réparation », et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité, entretien des parties communes et espaces extérieurs). Toute dépense engagée par LE BAILLEUR ou la co-proprété, sans l'accord express du PRENEUR, restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

#### VIII.13. Enseigne

LE PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

VIII.14. Assemblée de copropriétaires

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autre personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, remettre un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver l'immeuble à sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut pour le BAILLEUR, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

Toutefois, il est convenu que le BAILLEUR ne donnera pas (sauf mandat express spécifique) mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail. Les droits et obligations résultant du présent contrat sont automatiquement transmis par LE BAILLEUR au nouvel acquéreur.

VIII.15. Article L 321-2 du code du tourisme

Le preneur à bail se conformera aux dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme relatif à la communication du bilan d'exploitation, d'annonce des évènements significatifs, bilan de l'année écoulée et d'évolution des principaux postes de dépenses et recettes de la résidence.

**ARTICLE IX- ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune en leur domicile respectif.

**ARTICLE X - 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 trois mois après un commandement de payer ou de sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

**ARTICLE XI - INDEMNITE D'EVICION**

Conformément à l'article L.145-14 du code de commerce, il est rappelé que « le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code du commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L.145-14 susvisé. »

L'indemnité due au titre du précédent alinéa sera fixée conventionnellement à un an de loyer en numéraire tel qu'il résulte du présent bail, et dans sa valeur en vigueur lors de la dernière année de validité du bail..

**ARTICLE XII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance compétent pour le siège du PRENEUR.

**ARTICLE XIII - ANNEXE**

1-Décharge de responsabilité au bénéfice du rédacteur du bail et du preneur à bail sur les risques de requalification fiscale

**Fait en deux exemplaires**

**A** , le

**"LE BAILLEUR"**

**"LE PRENEUR"**