



BAIL COMMERCIAL

d'un appartement situé dans une « Résidence de Tourisme » classée (arrêté du 14 février 1986)

Résidence DOMAINE DU GOLF D'ALBRET

Location nue

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire : M. – Mme – Melle
(ou à défaut la société et son représentant)

Demeurant :
.....
.....

Téléphone : E-mail :

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

d'une part,

ET :

La Société MONA LISA, Société au capital de 400 000 euros, dont le siège Social est sis à 13 rue Saint Lazare – 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 522 380 245

Représentée par son Président, Monsieur Pierre Brechard,
Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

Clause de Substitution : En raison de la multiplicité des hôtels et résidences repris et gérés par la société MONA LISA, celle-ci entend constituer une société d'exploitation par établissement. En conséquence, la société MONA LISA aura, à tout moment, la possibilité de se substituer pour l'exécution des présentes une société filiale au sens du Code de Commerce.

Le bailleur donne à bail commercial les locaux désignés à l'« Article 1 – Désignation » au preneur qui accepte selon les conditions et clauses suivantes :

Toutes tolérances au sujet de ces conditions, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

Les parties conviennent formellement que toutes les conditions annexées au présent bail seront considérées comme essentielles et déterminantes, qu'elles devront recevoir leur pleine et entière exécution et que, sans leur acceptation, la présente location n'aurait pas été conclue.

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu en date du par Maître, Notaire à, le BAILLEUR a acquis, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « **le Domaine du Golf d'Albret** » à Barbaste (47230) dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Le BAILLEUR s'engage à livrer les logements en conformité avec les obligations relevant de la législation sur les résidences de tourisme.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence sous forme d'une résidence de tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

Il est également précisé que les vacanciers auront gratuitement accès, et sans restriction, à l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs de la résidence.

Ceci exposé, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés

Local constitué :

- du logement numéro [REDACTED]
- nombre de couchages [REDACTED]
- tantièmes [REDACTED]
- superficie habitable : [REDACTED] m2
- du parking n° [REDACTED]

et, avec ce lot, les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielle que juridique résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété.

Il est précisé que ce local est loué nu, la fourniture du mobilier étant à la charge du PRENEUR, comme indiqué plus loin.

ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Il est ici précisé qu'une année d'exploitation démarre toujours le 1^{er} novembre pour se terminer le 31 octobre de l'année suivante.

Le bail est conclu le jour de sa signature. Il aura une prise d'effet au 1^{er} février 2014. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives et 9 mois, étant ici précisé que la première année comptera exceptionnellement 9 mois (de la date de signature du bail au 31 octobre 2014).

A l'issue du bail, le PRENEUR devra faire part au BAILLEUR de son intention de renouveler ou non le bail au plus tard douze (12) mois avant son terme par LRAR, le BAILLEUR le dispensant expressément par la présente des formalités de congé prévues par les textes applicables. De même, au cas où le BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le PRENEUR au minimum douze (12) mois avant dans les formes requises par la loi.

Dans ce dernier cas de figure, il sera dû par le bailleur une indemnité d'éviction au preneur. L'indemnité d'éviction sera soumise à une expertise qui en déterminera le montant. Toutefois les parties conviennent que cette indemnité ne pourra excéder le montant de 500 € par lit. Elle sera payable par mensualité 12 mois avant la résiliation du bail.

En cas de reconduction du bail, le PRENEUR déclare formellement renoncer à l'indemnité d'éviction à l'issue de cette nouvelle période de 9 ans.

En cas de revente ou de cession en cours d'exécution du présent bail des biens tels que décrit à l'article 1, l'acquéreur se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant du présent bail, auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Cette jouissance des parties communes est globale pour permettre au gestionnaire unique d'assurer sous sa responsabilité les services imposés par la réglementation sur les résidences de tourisme classées (arrêté du 14 février 1986). Elle ne préjuge pas de la qualité de propriétaire, de loueur, de bénéficiaire de la jouissance de certaines parties communes conférées au preneur par le jugement du tribunal de commerce de Lyon en date du 16 octobre 2007 (rôle n°2007 F3023).

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

En conséquence, LE PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privés, , la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés "à la carte".
Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de résidence de tourisme, ce qui a notamment pour conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée pendant toute la durée du bail.

Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. - Livraison

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors où ces logements et annexes sont conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Operators, étant précisé que ceux-ci seront en bon état de commercialisation. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre le preneur et le gestionnaire sortant ; C2A/Albret, au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le gestionnaire sortant ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du gestionnaire sortant, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût à la charge de la partie demanderesse.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux en bon état de réparations et d'entretien, dans les parties privatives pendant le cours du bail, sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement ainsi que pour les dépenses suivantes :
 - ravalement et entretien boiseries façades extérieures
 - réfection de l'étanchéité des toitures

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués, dans l'état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité du BAILLEUR.

E. - Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, il s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (ameublements et équipements) nécessaire pour qu'il puisse consentir des sous-locations en meublé. Dans la mesure où cela s'avérerait nécessaire, pour satisfaire aux normes commerciales d'une exploitation en résidence de tourisme 3*, le preneur s'engage à renouveler le mobilier. Ce renouvellement, s'il intervient après la 5ème année du bail initial aura pour conséquence la reconduction du bail pour une nouvelle durée de 9 ans.

F. - Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures, nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions judiciaires, administratives, compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

G. - Contribution, taxes 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 et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...),

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, ainsi que la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges de Copropriété réputées non récupérables (celles récupérables étant définies au sens du décret n° 87-713 du 26 Août 1987).

En ce qui concerne les charges de copropriété, autres que celles résultant du règlement de copropriété et du descriptif visé à l'article 1 ci-dessus, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le BAILLEUR, sans l'accord express du PRENEUR, est à la charge exclusive du BAILLEUR.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour le paiement des charges ou taxes diverses non précisées ci-avant.

H. - Enseigne :

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR. Concernant l'enseigne du gestionnaire, la dépose de l'enseigne sera à la charge du preneur en fin de bail.

I. - Investissement de renouvellement :

Le PRENEUR consacra 3% du CA HT annuel à des investissements de renouvellement, les budgets d'investissement seront présentés aux membres de la commission économique désignés (cf article 5.1-B, dernier paragraphe) pour

information une fois les budgets annuels finalisés. Si le budget annuel de 3% n'est pas dépensé, la partie restante sera reportée sur les années futures....et s'ajoutera au 3% annuels

4.2 – Concernant le BAILLEUR

A. - Cession

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

B. - Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

C. - Mandat

En raison du caractère du présent bail et de sa durée, le Bailleur s'interdit d'initier ou de voter toute décision collective lors des assemblées générales ou exceptionnelles de copropriété tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation par le Preneur de la résidence : (piscine, tennis, jardin, équipements divers.....) et en particulier l'accès à sa clientèle, son entretien, ... ou pouvant porter un quelconque préjudice dans l'exercice de l'activité du Preneur ou de ses sous-traitants.

Le Bailleur avisera le Preneur de la date de la convocation aux assemblées générales de copropriété et, en cas d'absence du Bailleur ou de son mandant, et dans le respect des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, il transférera ses pouvoirs au Preneur ou à toute personne désignée par celui-ci aux fins de le représenter.

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A.

5.1 - Loyer en numéraire

A. - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer dont le montant annuel global sera égal à **36.5% du chiffre d'affaires** net hébergement hors taxes réalisé par le preneur sur la résidence du **Domaine du Golf d'Albret** proratisé au nombre de m2 habitables du lot par rapport à l'ensemble des m2 habitables des lots exploités par le preneur sur la résidence.

Le loyer représentant 36.5% du CA net hébergement de l'année N sera calculé sur le chiffre d'affaire réalisé au cours de l'année comptable soit du 01/11 de l'année N-1 au 31/10 de l'année N.

Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 10 % (montant en vigueur à la signature du bail).

B.– Complément de rémunération

A partir de l'année 4 du bail en cours (soit l'année comptable 2016/2017), il sera prévu un complément de rémunération en fonction de l'EBE (résultat avant frais de siège, amortissement, provisions, frais financier, impôt société). Lorsque cet EBE sera supérieur à 200K€, il sera versé aux propriétaires 50% de la partie dépassant ce montant de 200K€.

C.– Contrôle de la part variable et du complément de rémunération / Date de paiement

A la fin de chaque exercice se terminant le 31 octobre, le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur sur la résidence **Domaine du Golf d'Albret** sera arrêté et communiqué au bailleur.

En fonction de ce chiffre d'affaire annuel, et après proratisation au nombre de m2 habitables du lot objet du présent bail par rapport à l'ensemble des m2 habitables des lots exploités par le preneur pour l'ensemble de la résidence, et concomitamment au paiement du premier trimestre de l'année N+1 (soit le 28 février de l'année N+1) il sera adressé au bailleur le complément pour parvenir au montant du loyer stipulé au point A du présent article.

De un à trois membres de la commission économique du collectif des propriétaires, dûment mandaté(s) sera(ont) autorisé(s) à procéder contradictoirement à la vérification des comptes en fonction desquels le chiffre d'affaire annuel aura été déterminé, de surcroît il leur sera présenté, une fois ceux-ci établis les budgets prévisionnels d'investissement prévus pour la résidence.

Afin de laisser le temps à la commission économique de réaliser son travail de contrôle, LE PRENEUR s'engage à transmettre le bilan détaillé de l'exploitation de la résidence, au plus tard entre le 15 et le 25 janvier de chaque année.

D. – Détermination du loyer minimum garanti

Le **loyer annuel minimum garanti** pour la totalité des 203 lots actuellement à bail représentant 8205.38 m² des parties privatives de l'ensemble de la résidence est de 360 000 € HT (trois cent soixante mille euros) soit un loyer de 43.87€HT m²/an, soit pour le lot : 43.87 € HT x m² du lot.

Par exception la première année commence le 1^{er} février 2014 pour s'achever le 31 octobre 2014, de ce fait le loyer fixe garanti de la première période en question sera déterminé au prorata temporis.

Ce loyer minimum garanti est payable chaque fin de trimestre les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet, 31 octobre à terme échu fin de mois suivant soit les 28 février, 31 mai, 31 août et 30 novembre.

De convention expresse, à partir de l'année 2 (période comptable allant de novembre 2014 à fin octobre 2015), le loyer minimum garanti sus visé sera égal à 55% du loyer annuel global de l'année précédente, en tout état de cause il ne pourra être inférieur à 360K€ HT (trois cent soixante mille euros).

Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

De convention expresse entre les parties, la société mère holding du preneur, la société Mona Lisa, enregistrée au RC de Paris n° SIREN : 522 380 245, se portera caution pour le bon paiement des loyers pour les deux premiers exercices comptables, soit jusqu'au 30/10/2015. Au cours de cette période si le preneur venait à être défaillant, la société Mona Lisa fera son affaire du juste règlement des loyers.

Le bailleur sera donc fondé à mettre en jeu cette garantie en cas de non-paiement de loyer à son échéance.

La mise en jeu de cette caution n'exonèrera en rien le Preneur à bail de ces différents engagements, le Bailleur pourra donc en parallèle exercer tout recours envers le Preneur indépendamment de la mise en jeu ou non de cette garantie. Cette caution ne sera valable que pour cette période et en aucun cas ne pourrait être appliquée pour les périodes postérieures (soit à partir de l'exercice comptable commençant le 01/11/2015).

5.2 – Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer garanti

- en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...)
- en cas d'événements amenant un dysfonctionnement dans l'activité du PRENEUR, notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès desdits communs ou encore le mauvais entretien ou fonctionnement des parties communes (piscine, tennis, jardins, ...) ; étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité, ici prévue par ailleurs, où le PRENEUR aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

ARTICLE 6 – Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et la constatation de

cette résiliation pourra intervenir par simple ordonnance de référé. Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux, son expulsion pourrait être requise sans délai sur simple ordonnance de monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant appel.

ARTICLE 7- Occupation de l'appartement

Cette faculté est non contractuelle. Elle permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 25% de réduction, cette réduction pourra être cumulée aux autres promotions en cours de validité au moment où est effectuée la réservation et notamment les offres Early Booking (celles-ci étant alors considérées comme le tarif public au moment de la réservation si elles sont en cours).

En outre, le bailleur bénéficiera d'avantages préférentiels sous forme de réduction sur les prix figurant sur le site internet www.monalisa.fr pour lui-même et ses proches :

- Sur les résidences gérées par SEML : 25% de réduction
- Sur les hôtels gérés par SEML : 20% de réduction

ARTICLE 8 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

ARTICLE 9 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

ARTICLE 10 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de

Fait en deux exemplaires originaux,

A,
Le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
La société MONA LISA