

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE « ZENITUDE ARCACHON »

Lot de Copropriété : 217

Numéro de porte : 217

Entre les soussignés :

1/

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

France

Ci-après dénommé « Le Bailleur »,

Et :

2/ ZENITUDE ARCACHON, SARL au capital de 10 000€ dont le siège social est 15 rue de La Haye, 67300 Schiltigheim, immatriculée au RCS de Strasbourg sous le numéro SIREN 898 522 164 prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé « Le Preneur »,

Lu et approuvé

[REDACTED]
[Signature]
[Stamp]

Lu et approuvé

[REDACTED]
[Signature]
[Stamp]

Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Les parties déclarent expressément que le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services classée 3*, dénommé « Zenitude-Hôtel-Résidences Arcachon », sise 960 Avenue de l'Europe, 33260 La Teste-de-Buch, et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance, préalablement à la signature des présentes du Règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, des plans, et plus généralement de la désignation et de la destination des lieux loués qu'il déclare connaître. Le Preneur s'engage strictement à en respecter les stipulations du règlement de copropriété.

Les lots donnés à bail sont les suivants :

- **Appartement n°217, numéro de porte n°217, situé à l'étage 2**

Ainsi que les biens meubles attachés auxdits locaux dont l'inventaire figure en annexe des présentes.

Tels que lesdits biens immobiliers et mobiliers existent, le Preneur décharge le Bailleur de plus amples désignations et déclare parfaitement connaître lesdits locaux et biens mobiliers précités pour occuper actuellement lesdits biens, et renonce expressément à tous recours ou réclamations contre le Bailleur pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

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.

Cette location comprend l'usage des lots et de leurs accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Il est rappelé que les parties communes et les meubles équipant ces parties communes, rattachées de manière indivise aux lots, objet des présentes sont, conformément aux termes du règlement de copropriété, mises à la disposition gracieuse du Preneur.

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur, et notamment sans pouvoir exiger aucune réparation de la part de ce dernier.

Le Preneur occupant les lieux à la suite de la défaillance du précédent locataire, il occupe déjà les lieux et les connaît, il déclare les avoir reçus en bon état de réparations locatives.

Le preneur s'engage expressément aux termes des présentes :

- D'une part, à ne pas solliciter de renouvellement du mobilier du bailleur avant le terme du présent bail au-delà d'un plafond fixé par chambre à 1000€HT pour l'ensemble de la durée du présent bail, hors renouvellement dudit bail ;
- D'autre part, à ne pas solliciter du Bailleur la réalisation de travaux restant à la charge de ce dernier aux termes du présent bail, pendant la durée de celui-ci dans la mesure où il prend l'immeuble à bail en l'état, et qu'il convient de son bon état général ;

Il est au demeurant précisé que les seuls travaux à réaliser selon le preneur au jour des présentes seront les suivants :

- Réassort des cuisines qui sont partiellement équipées.

Ces travaux seront pris à la charge du preneur.

Article 3 - Destination des lieux loués

Les Parties conviennent expressément que le Preneur exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée desdits locaux assortie de la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- 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 assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

Le maintien de la destination des lieux loués constitue une obligation essentielle de la présente convention sans laquelle le Bailleur n'aurait pas régularisé le présent accord, et en conséquence toute violation de cet engagement emportera application des dispositions de l'article relatif à la résiliation du présent bail.

La destination particulière des lieux pour l'exploitation d'une résidence de tourisme n'entraîne en aucun cas une quelconque solidarité ou un quelconque lien de droit entre le Bailleur et le Preneur exploitant.

Ainsi, le Preneur exploitera son activité professionnelle dans les locaux loués en totale autonomie et en parfaite indépendance vis-à-vis du Bailleur, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété du fait de l'exploitation par le Preneur de son activité dans les locaux mis en location par les présentes.

En conséquence le Preneur s'engage à prendre toutes mesures nécessaires pour éviter que son exploitation des locaux soit de nature à engager vis-à-vis de toutes personnes (clients, visiteurs, salariés, personnels, fournisseurs, voisins, tiers, etc...) l'éventuelle responsabilité civile ou pénale du Bailleur.

Le Bailleur déclare qu'il n'est et ne sera jamais associé, ni directement, ni indirectement, à l'activité exercée par le Preneur dans les lots qui lui sont loués.

Les locaux loués au Preneur devront être affectés par celui-ci à l'usage exclusif défini ci-dessus, étant entendu qu'il devra exercer de manière permanente dans les locaux loués, la totalité des activités prévues, à l'exclusion de toute autre commerce, profession, activité ou industrie ou toute autre utilisation des lieux, celles-ci constituant un tout indivisible.

Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années, commençant à courir à compter du **1 er juillet 2021**, pour se terminer le **30 juin 2030**.

Il est convenu entre les parties que le 1er juillet 2021 constituera la date de délivrance des Locaux et constitue la date de prise d'effet du présent Bail.

Conformément à l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, le présent bail ne peut pas être résilié à l'expiration d'une période triennale.

Au terme de cette période de 9 ans d'exécution de la présente convention, chaque partie pourra demander le renouvellement du bail dans les formes et délais prévues par le Code du commerce. Dans cette hypothèse, le bail renouvelé se poursuivra pour une nouvelle durée de 9 années sans faculté pour le Preneur de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable.

5-1. Loyer fixe

Le Bailleur percevra **un loyer annuel fixe HT d'un montant de 4482€** pour l'appartement auquel s'ajoutera le cas échéant une part variable selon les dispositions précisées ci-dessous.

Le loyer fixe sera réglé trimestriellement à terme échu, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Les règlements trimestriels auront lieu au plus tard le 10 du mois qui suit le trimestre dont le loyer est dû.

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

5.2. Loyer variable

Au loyer fixe s'ajoute un loyer variable H.T. et hors charges calculé sur la part du Résultat Net annuel d'exploitation des Locaux par le Preneur dès que les fonds propres du Preneur seront supérieurs à 100 000€.

Le loyer variable sera réparti en proportion des loyers fixes auprès des bailleurs.

La part du loyer variable H.T. et hors charges ne pourra pas être supérieure à 100 % du loyer fixe annuel H.T. et hors charges.

Le versement du loyer variable interviendra annuellement au plus tard le 30 avril de chaque année.

Tous les règlements du loyer variable, auront lieu par virement bancaire au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à fournir à première demande du comité de liaison prévu ci-après tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

5.3. TVA

La présente location est soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur de 10% compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Pour le parking, la TVA sera au taux en vigueur soit actuellement de 20%.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

La TVA sera réglée par le Preneur en sus du loyer en même temps et selon les mêmes modalités que celui-ci.

Article 6 – Indexation

Le loyer sera révisé de plein droit, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable, au 1er juillet de chaque année, et pour la première fois le 1er juillet 2022, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (I.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE, plafonnée à 2% par an.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence à retenir sera le dernier connu au 1er juillet 2021 soit l'indice des loyers commerciaux du 1er trimestre 2021. Cet indice sera comparé à celui de la même période mais de l'année +1 et ainsi de suite.

Cette indexation aura lieu de plein droit sans qu'aucune des parties ne soit tenue à une quelconque notification préalable.

Cette clause d'indexation annuelle s'appliquera pendant toute la durée du bail et ses renouvellements successifs.

En cas de retard dans la parution des indices, le Preneur continuera à verser à titre provisoire un loyer égal au loyer précédent, le réajustement se faisant dès la publication de l'indice de référence.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice choisi ne pourrait être appliqué, les parties conviennent expressément:

- de lui substituer soit l'indice qui serait publié en remplacement, soit, à défaut, un indice similaire choisi d'accord entre elles,
- et faute d'accord, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un Expert qui aura les pouvoirs de Mandataire commun des parties. Ce Mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours aura pour mission de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux.

Les honoraires et les frais d'Expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Article 7 – Gestion

Les parties conviennent que le Preneur retiendra huit pour cent (8%) HT de son chiffre d'affaires hors taxes au titre des frais de gestion de la Résidence.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence sera rémunéré par le Preneur.

Tout gérant du Preneur ne percevra aucune rémunération, ni avantage en nature au titre de ses fonctions de gérant.

Article 8 – Impôts et taxes

Le loyer convenu par les parties à l'article 5 ci-dessus s'entend net de toutes charges.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués, étant ici précisé qu'il aura la faculté de solliciter du Preneur le remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères acquittée lors du paiement de la taxe foncière.

Article 9 – Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

9.1 Obligations du Preneur

- Conformément aux dispositions de l'article 145-40-2 du Code de commerce, le Preneur s'engage à assumer à ses frais, les charges, impôts et taxes dont il est redevable au titre des présentes, et dans le cadre de l'exploitation par lui des Locaux Loués.

Plus généralement, le Preneur assumera tous frais, charges et dépenses liées à son exploitation, dont notamment toute consommation personnelle (eau, gaz, électricité, téléphone, entretien des ascenseurs et des monte-charges etc.), conformément à l'inventaire de répartition des charges annexé aux présentes.

- A ce titre, le Preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous nouveaux contrats d'abonnements (eaux, gaz, électricité, groupe électrogène, télex installations téléphoniques, etc...) qu'il jugera nécessaire à son exploitation.
- Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation au Bailleur, ni demande de réduction du loyer :
 - En cas de suppression, d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services généraux de l'immeuble et des éléments d'équipements communs (eau, électricité, chauffage, ascenseur, etc.) provenant soit de travaux ou de réparations, quelles qu'en soit la nature et la durée, soit du fait de l'Administration qui en dispose, soit de gelée, et plus généralement de tous cas de force majeure.
 - En cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur ou le Preneur; ce dernier devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques.
- Il est convenu qu'en cours de bail comme lors de ses renouvellements éventuels, le Preneur sera tenu de se conformer à ses frais et sous sa responsabilité, à toutes remises aux normes exigées par les services publics ou autorités habilitées, notamment en ce qui concerne l'hygiène et la sécurité, l'inspection du travail, la protection de l'environnement, la législation relative aux handicapés et celle relative aux nuisances sonores.

En conséquence, le Preneur sera tenu à procéder à toutes interventions requises par les administrations visées ci-dessus, pour mettre les Locaux Loués en conformité avec les normes applicables, sauf si ces travaux portent sur des éléments touchant à la structure des Locaux Loués et sont nécessaires à l'occupation paisible des lieux par le Preneur, dont la réalisation est à la charge du Bailleur.

- Le Preneur s'engage notamment à ne pas faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale sous peine de réparation à ses frais, sans préjudice des dommages intérêts éventuels ; les machines, s'il en existe, devront être munies de tous dispositifs anti-vibratifs et anti-bruits, de manière à n'occasionner aucune gêne aux voisins ;
- A satisfaire à toutes les charges de Ville, de police et de voirie et tous les règlements d'hygiène, de salubrité et de sécurité dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, ou tous autres impôts et taxes relatifs aux Locaux Loués à l'exception de la Taxe Foncière qui reste à la charge du Bailleur, étant ici précisé que la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères est à la charge du Preneur. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition et, en tout cas, huit jours au moins avant la fin du bail.
- Le Preneur paiera la totalité des charges afférentes aux Locaux Loués, qu'elle qu'en soit la nature, le loyer étant de stipulé net de toutes charges

S'agissant des meubles équipant les lieux loués, qui pour mémoire appartiennent au Bailleur, le Preneur tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien, charge à lui de les nettoyer, les entretenir et de les réparer.

En tout état de cause, le Bailleur restera propriétaire, sans indemnité, de l'ensemble du mobilier présent dans les Locaux loués sans qu'il puisse demander au départ du Preneur, la remise du mobilier en l'état initial, sauf en cas de détérioration excédant l'usure normale desdits mobiliers.

- Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

A ce titre, il est expressément convenu entre les parties que le Preneur prendra à sa charge toutes les dépenses effectuées pour entretenir, nettoyer, réparer les Locaux Loués, de manière à ce que ceux-ci soient toujours habitables et exploitables dans des conditions normales.

Le Preneur devra exploiter les Locaux Loués en bon père de famille, conformément aux usages et s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux Locaux Loués ou au voisinage.

Le Preneur devra, en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui lui seraient imputables et qui pourraient être formulés à son sujet au Bailleur ou, le cas échéant, au syndic de copropriété, de manière à ce que ces derniers ne soient jamais inquiétés et soient garantis de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les

postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines et hammam –, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge le Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, elles seront exécutées du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de la responsabilité de ce dernier. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes de la présente convention et que la jouissance paisible de l'exploitation de la résidence serait susceptible d'être remise en cause par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu aux alinéas précédents (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

- a. d'une part, si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT par an (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer);
- b. d'autre part, si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

9.2 Obligations du Bailleur

- Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus.
- Le Bailleur s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus, étant ici rappelé que la taxe de ramassage des ordures ménagères restera à la charge du Preneur, et sera donc remboursée par ce dernier au Bailleur,
- Le Bailleur transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Il reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non-respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.
- Le Bailleur prend en charge le remplacement du mobilier devenu hors d'usage ou non conforme à la législation en la matière, par un bien identique ou équivalent, étant ici précisé que les Parties reconnaissent que les locaux loués ont d'ores et déjà été meublés par le Bailleur dans le cadre de l'Ancien Bail.

A cet effet, le Bailleur mandate expressément et irrévocablement le comité de liaison évoqué dans le cadre du présent bail, afin de procéder en son nom et pour son compte au renouvellement du mobilier donné en location au titre des présentes, et en accord avec le Preneur.

Le Preneur prend acte qu'il agira dans le cadre de l'acquisition, du renouvellement ou de la modification des meubles équipant les lieux loués en qualité de mandataire du Bailleur.

Les factures des fournisseurs devront être impérativement libellées au nom du Bailleur, le mobilier renouvelé lui appartenant.

En conséquence, sous réserve de leur parfait règlement par le Bailleur des sommes dues au titre de son obligation de renouvellement des meubles, le Preneur s'interdit expressément, de revendiquer un quelconque droit, notamment un droit de pleine propriété, quant aux meubles qui auront été acquis par son intermédiaire pour l'ameublement des lieux loués.

Ce renouvellement devra être effectué dans selon les standards du mobilier à renouveler, et d'un commun accord entre le comité de liaison précisé ci-dessous et le Preneur.

Le coût du renouvellement du mobilier à l'identique ou par équivalence ne pourra excéder un montant plafonné par chambre à 1000 € H.T ce plafond étant fixé pendant toute la durée du bail.

Le montant de ce plafond fera l'objet d'une révision de plein droit le 1er janvier de chaque période triennale, proportionnellement à la variation annuelle des loyers telle qu'elle est fixée à l'article 6 de la présente convention.

- Le Bailleur prend en charge les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil sous réserves que celles-ci soient rendues nécessaires par des circonstances empêchant l'exploitation et la jouissance paisible des lieux par l'exploitant.

A ce titre, les parties précisent que les grosses réparations à la charge du Bailleur sont définies comme les travaux de remplacement ou rénovation des Locaux Loués portant sur la charpente, les murs porteurs ou les fondations et qui toucheraient la structure et solidité générale de ces éléments.

- Le Bailleur prend également en charge l'ensemble des travaux, même ceux ne relevant pas de l'article 606 du Code Civil et non nécessaires à l'exploitation et la jouissance paisible des lieux par l'exploitant, qui auront été adoptés par l'assemblée des copropriétaires de l'ensemble immobilier où se trouve les lieux loués, à l'exception des travaux d'entretien, de remplacement et de rénovation visés par l'article 11.3 du présent bail qui resteront à la charge du Preneur.
- Le Bailleur déclare conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, que l'immeuble, objet du présent bail, n'entre pas dans le champ d'application desdites dispositions et ainsi il n'a pas été procédé à un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux et qu'il n'a pas été établi de le Diagnostic Technique Amiante pour les Locaux Loués.

Article 10 – Obligations et conditions locatives

Au cours du présent bail les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

10.1. Activités autorisées

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires à son activité principale de résidence hôtelière en respectant les dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les Locaux loués.

10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- Entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 3 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substituerait ;
- Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- Maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- Rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- Faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- Payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- Notifier au bailleur tout changement de son état.

10.3. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toute enseigne lumineuse ou non sur l'immeuble, dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques signalétiques.

L'installation de l'enseigne sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue à ses frais.

Article 11 – Travaux

11.1. Travaux dus par le Preneur

Sont à la charge exclusive du preneur l'ensemble des travaux non visés à l'article 9.2. ci-dessus.

11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur ou la copropriété de l'ensemble immobilier où se trouve les lieux loués, estiment nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites.

Le Preneur ne pourra édifier sur les locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

11.3. Travaux effectués par la copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

11.4. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article 1.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- Etat récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années *en annexe*.

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

- *Aucun travaux n'a été voté lors des 3 dernières assemblées générales.*

Article 12 – Sous-location et cession

12.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce et en application de la destination des locaux loués, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de

l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir.

Un titre exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais de l'exploitant.

Article 13 – Assurances

13.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur s'engage à contracter une Assurance Propriétaire Non-Occupant (PNO) obligatoire depuis la loi ALUR auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, ayant son siège social ou une succursale en France, des polices portant sur :

- les locaux, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination selon l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction cette assurance devra comporter une renonciation du Bailleur et de ses assureurs à tous recours contre Le Preneur et ses assureurs pour les sinistres garantis ;
- sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes étant précisé que les occupants seront considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

13.2. Assurance du Preneur

Le Preneur devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables ayant son siège social ou une succursale en France, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les éléments d'équipements dissociables garnissant les locaux, les recours des voisins et des tiers et les pertes de loyers pour une durée de 1 an.

Ce ou ces contrats d'assurance garantiront également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut être encourue par le Preneur du fait de son activité, de son occupation des Locaux ou du fonctionnement des services collectifs. Ce ou ces contrats d'assurance devront comporter une renonciation du preneur et de ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres garantis.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

13.3 Renonciation à recours

Le bailleur renonce à tous recours (en ce compris toutes actions judiciaires ou extrajudiciaires) envers le preneur et ses assureurs visant à obtenir réparation de tout dommage résultant des sinistres couverts par l'assurance évoquée à l'article 13.3 du présent bail.

Le Bailleur s'engage de même à solliciter de son propre assureur de renoncer à toutes actions envers le preneur et ses assureurs, et à la faire figurer dans les polices d'assurance prises au titre de l'article 13.3 du présent bail.

A titre de réciprocité, le preneur renonce à tous recours (en ce compris toutes actions judiciaires ou extrajudiciaires) envers le bailleur et ses assureurs visant à obtenir réparation de tout dommage résultant des sinistres dont il sera lui-même couvert au titre du présent bail, et plus généralement de tous sinistres résultant de son exploitation.

Le Preneur s'engage de même à solliciter une renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le bailleur et ses assureurs, et à la faire figurer dans ses polices d'assurances.

Cette renonciation du Preneur porte notamment sur les sinistres suivants :

- a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;

d) en cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité, incendies ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;

e) en cas d'accidents de tout ordre survenant dans les locaux loués pendant le cours du bail, sauf si l'accident résulte d'un sinistre couvert par l'assurance de l'immeuble et/ou d'une mise en cause de la Responsabilité Civile d'un copropriétaire de l'immeuble. Dans cette situation, le preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 14 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité ni pénalité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou n'étaient rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité ni pénalité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 15 – Force majeure

En cas de survenance d'un événement échappant au contrôle de l'une des Parties, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du présent contrat, celui-ci pourra être résilié par l'une ou l'autre des Parties par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis de un mois sans indemnité, ni pénalité.

Toutefois, si la Partie qui est empêchée d'exécuter ses obligations du fait de la survenance d'un tel événement ne l'est que de manière temporaire, elle pourra demander à son cocontractant à être dispensée de l'exécution de ses obligations durant la période d'empêchement augmentée de 1 mois. Sa demande devra être notifiée dans un délai de huit (8) jours à compter de sa connaissance de l'événement par lettre recommandée avec accusé de réception. Sa notification devra préciser la cause de l'empêchement et la durée prévisible d'inexécution de ses obligations.

Pour l'application du présent contrat, les Parties conviennent que constituent un cas de force majeure les événements suivants :

- catastrophes naturelles tels que notamment et de manière non exhaustive : tempêtes, crues, inondations, ouragan, éruptions volcaniques,
- catastrophes sanitaires,
- coupures d'électricité de plus de 15 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties (grève du personnel de la société électrique, destruction des installations électriques par des tiers au présent contrat, notamment),
- conflits armés, guerres,
- déclaration de l'état d'urgence au sens de la loi n° 55-385 du 3 avril 1955,
- mesures de police administratives conduisant à la fermeture de la résidence durant plus de 30 jours consécutifs pour un motif étranger aux Parties

Sous réserves que ces événements rendent impossible l'exécution du bail par l'exploitant, et que ce dernier ne pourrait éviter la fermeture des lieux loués par des mesures appropriées.

La Partie empêchée d'exécuter du fait de la survenance d'un cas de force majeure ne sera pas tenue pour responsable. Aucune sanction contractuelle ne pourra être prononcée à son encontre ni sa responsabilité être mise en jeu.

Article 16 – Imprévision

Les Parties conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rend son exécution pour l'avenir excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, elles en renégocieront les termes et conditions, ainsi que le permet l'article 1195 du Code civil.

A cette fin, elles conviennent expressément :

- d'une part, qu'est imprévisible lors de la conclusion du contrat, tout événement échappant à leur contrôle revêtant un degré de gravité inférieur à celui des cas de force majeure, qu'il soit d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, environnemental, sanitaire ou naturel ;
- d'autre part, que l'exécution pour l'avenir du présent contrat sera notamment considérée comme excessivement onéreuse pour le Preneur lorsque le montant des loyers versés excèdera 50% du Chiffres d'Affaires total durant plus de 6 mois

consécutifs.

Si ces conditions sont réunies, la partie la plus diligente pourra demander une renégociation des termes du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties s'engagent à renégocier leur accord de bonne foi dans un délai qui ne peut être supérieur à 30 jours.

Pendant toute la durée de la renégociation, les parties resteront tenues d'exécuter leurs obligations respectives quand bien même elles seraient devenues excessivement onéreuses, sauf accord contraire conclu entre elles.

La durée de la renégociation suspend la prescription conformément à l'article 2254 du Code civil.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, chacune des parties pourra résilier le présent contrat en respectant un préavis réduit de 3 mois sans indemnité, ni pénalité.

Article 17 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 18 – État des lieux – Restitution des lieux

18.1. Etat des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

La présence du Bailleur à cet état des lieux est indispensable mais le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix, et notamment par un membre du comité de liaison prévu par la présente convention, ou par le Preneur Zenitude.

Il en sera de même à la date d'expiration du bail, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

18.2. Restitution des lieux

Le Preneur s'engage à laisser à la fin de la location des lieux dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur, ce dernier devenant propriétaire de ces améliorations et aménagements par voie d'accession.

Au jour de la cessation du contrat et ce quel qu'en soit la cause ou en cas de cession de droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, le Preneur devra rendre les locaux loués en bon état d'entretien, propreté et de réparations, être à jour du paiement des loyers et charges, et devra s'acquitter du montant des réparations qui pourrait être dû par rapport à l'état des lieux d'entrée, dans la limite des réparations à la charge du Preneur.

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, ainsi que de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

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 demandé par l'une des parties. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix pour l'établissement de cet état des lieux de sortie, et notamment par un membre du comité de liaison prévu par la présente convention, ou par le Preneur Zenitude.

Cet état des lieux comportera un relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

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.

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 fera chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte que le Preneur devra alors 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.

Le Preneur devra donner sa nouvelle adresse au Bailleur lors de son départ.

Article 19 – Mandat exprès de facturation

Le Bailleur dispose de la faculté d'établir lui-même les factures de loyers relatives à l'occupation des lieux loués ou de donner mandat au preneur d'établir en son nom et pour son compte lesdites factures.

Pour le cas où le bailleur établira lui-même ses factures, il s'engage à adresser ses factures au Preneur, au plus tard le 15 mars, le 15 juin, le 15 septembre et le 15 décembre de chaque année.

Dans cette hypothèse, le Bailleur s'engage à adresser au Preneur tout quittance justifiant du règlement par le Preneur des loyers à la demande de ce dernier.

Pour le cas où le bailleur donnera mandat au Preneur d'établir ses factures, celle-ci seront émises avec mention de la TVA, et établies 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 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 par le Preneur au Bailleur ou à l'expert-comptable du Bailleur désigné au Preneur par ce dernier au plus tard le 15 mars, le 15 juin, le 15 septembre et le 15 décembre de chaque année., 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 Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

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

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du présent mandat, celui-ci pourra être résilié de plein droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

Article 20 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Article 21 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si

bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Article 22 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE

22.1. Information sur les risques naturels et technologiques

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 objet du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

22.2. DPE

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.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 23 – Indemnités d'éviction

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, dans cette hypothèse, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au Preneur 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.

Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction ne pourra pas résulter, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera limitée à 6 mois de Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, 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 Preneur 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.

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

24 – Comité de liaison des copropriétaires bailleurs

Il sera mis en place entre les copropriétaires bailleurs de l'ensemble immobilier auquel appartient les lieux loués et ayant donné un bail au Preneur, un comité de liaison des copropriétaires bailleurs.

Ce comité de pilotage aura pour mission :

- D'assurer auprès du Preneur la représentation collective des copropriétaires bailleurs ayant conclus avec le Preneur des baux similaires au présent bail ;
- De participer aux opérations d'état des lieux d'entrée et de sortie du Preneur, étant ici précisé que les membres du comité

de pilotage pourront recevoir du Bailleur un mandat pour effectuer en son nom et pour son compte lesdits états des lieux.

Plus généralement les membres du comité de pilotage pourront se substituer et/ou assister le Bailleur dans le cadre des opérations de réalisation de tout état des lieux.

- De déterminer avec le concours du Preneur, les meubles remplacées au sein des lieux loués, dont le Preneur fera l'acquisition au nom et pour le compte du Bailleur, dans les conditions prévues par le présent bail.

La liste des meubles dont le Preneur fera l'acquisition au titre du renouvellement et du remplacement des meubles pour l'équipement des lieux loués sera déterminée, éventuellement sur la base d'un lot type, par décision commune du Comité de Pilotage et du Preneur.

A cet effet, le Preneur pourra convoquer à sa convenance toute réunion du Comité de Pilotage, pour qu'il fixe la liste des meubles à renouveler.

L'acquisition et le renouvellement des meubles meublant les lieux loués sera adoptée et réalisé selon les modalités suivantes

Sur la base de la liste fixée par le Comité de Pilotage et le Preneur, ce dernier pourra procéder au renouvellement de tous les meubles figurant sur cette liste fixée étant ici rappelé que s'agissant des lieux loués, le renouvellement des meubles ne pourra dépasser un plafond de 1000 € HT pour la totalité de la durée du bail.

- De recevoir du Preneur toute information utile concernant l'exploitation des locaux loués ;

En effet, le preneur s'engage à ce que le comité de pilotage soit régulièrement informé de la marche des affaires de la résidence hôtelière exploitée dans les lieux loués,

Pour l'exécution de ses missions, le Comité de Pilotage est autorisé à accéder à tout moment à l'ensemble immobilier, et notamment aux lieux, et y tenir toutes réunions qu'il jugera utile, en respectant les contraintes liées à l'activité du Preneur.

Le Preneur s'engage à réunir ce comité tous les trimestres, afin d'évoquer l'exploitation de l'hôtel.

A cet égard, le Preneur s'engage à fournir 15 jours avant la réunion trimestrielle audit comité toutes informations susceptibles de l'éclairer et notamment les informations listées ci-dessus.

En ce qui concerne le périmètre de cette communication, les parties s'accordent pour se référer aux éléments de communication annuel visés par la loi NOVELLI obligeant les exploitants de résidence de tourisme à informer les copropriétaires bailleurs, néanmoins il est précisé que seront communiqués au comité de pilotage, les informations suivantes :

- Un état du chiffre d'affaires et du taux d'occupation ;
- Un état de l'activité de la Société ;
- Un état du montant des investissements réalisés ;
- Un état de la trésorerie ;

Il s'agira de s'adapter ces obligations de communication dans le cadre d'une information trimestrielle.

Les modalités de désignation et de fonctionnement de ce comité de Pilotage sont fixées en annexes 9 des présentes, le Bailleur déclarant y adhérer spécifiquement.

25 - Obligation d'informations

Le Preneur s'engage à participer par le biais de ses représentants légaux à l'assemblée annuelle des Copropriétaires de l'ensemble immobilier visé à l'article 2 du présent bail appelée à se prononcer sur les comptes annuels de la Copropriété et en préambule à cette assemblée à présenter aux Copropriétaires :

- Un rapport sur l'exploitation annuelle de la résidence aux copropriétaires concernés,
- Un tableau de bord provisionnel de l'exploitation,
- Un rapport de synthèse sur la situation économique et financière de l'exploitation de la Résidence hôtelière
- Un rapport sur la liste des meubles équipant la Résidence qui auront été acquis ou renouvelés au cours de l'exercice précédent, avec indication des prix d'acquisitions individuel et globaux de ces biens.

Dans le cadre de ce rapport, le comité de pilotage pourra demander que lui soit communiqué les factures justifiant des acquisitions des meubles effectués par l'exploitant au titre du renouvellement des meubles appartenant aux Bailleurs au cours de l'exercice précédent.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à communiquer au Comité de pilotage, tous documents ou informations propres à justifier la réalité des documents communiqués aux Copropriétaires

26 - Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

27 – Élection de domicile – Juridiction

27.1. Election de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

27.2. Juridiction compétente

Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Par signature électronique

Annexes mises à disposition auprès de Zenitude ou du syndic de copropriété mais non annexées au présent bail :

1. État sur des risques naturels et technologiques
2. État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
3. État prévisionnel des travaux projetés
4. DPE
5. Règlement de copropriété
6. Liste du mobilier
7. État des lieux

Annexes complémentaires au bail :

1. Inventaire et répartition des charges, impôts et taxes
2. Modalités de fonctionnement du comité de pilotage des copropriétaires bailleurs

ANNEXE 1 : INVENTAIRE ET REPARTITION DES CHARGES, IMPÔT ET TAXES

(Article L145-40-2 Code de commerce)

Conformément aux dispositions de l'article L145-40-2 du Code de commerce, les parties ont convenu que les charges, impôts et taxes incombant au preneur seront ceux précisées ci-après.

Les parties rappellent que les lieux mis en location concernent un local dont l'activité est monovalente et qu'elles ont spécifiquement prévu que l'ensemble des charges, réparations, impôts et taxes relatifs à l'exploitation et à l'entretien des locaux devront être supportés par le Preneur, le Bailleur ne supportant que les travaux affectant la structure et la solidité des Locaux Loués et pour le cas où ces travaux étaient rendus nécessaires par des circonstances empêchant l'exploitation paisible des lieux loués.

Les parties précisent que la répartition des charges fixée par les présentes portent tant sur les charges afférentes aux parties privatives occupées par le Preneur que celles relatives aux parties communes de l'immeuble, ainsi que sur les éléments d'équipement des parties privatives et communes, étant ici rappelé que l'intégralité des parties privatives et des parties communes est louée ou mise à la disposition du Preneur, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

Pour les charges qui lui incombent, le Preneur supportera la charge financière de ces dépenses, soit par paiement direct auprès des intervenants, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura le cas échéant engagées (notamment concernant la prise en charge par le Preneur de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Ceci étant précisé, les charges, impôts et taxes qui seront supportés par le Preneur seront les suivantes :

I/ Charges de copropriété

La totalité des charges de copropriété récupérables, dont notamment toutes celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ensemble immobilier où se trouvent les lieux loués, seront à la charge du Preneur.

Toutes les charges de copropriété non récupérables, sont à la charge du bailleur dont notamment les honoraires du syndic et les frais liés à l'assurance dommages ouvrages (propriétaires), et plus généralement toutes les charges fixées par le Décret du 3 novembre 2014 qui ne peuvent pas être conventionnellement transmises au locataire à savoir :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mises à la charge des Copropriétaires conformément au présent protocole ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux dans la mesure où ces travaux portent sur la structure du bâtiment dont le Preneur a la jouissance et que lesdits travaux seraient rendus nécessaires pour assurer au Preneur une exploitation et une jouissance paisible des lieux.
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées par le présent protocole ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera remboursé au Bailleur par le Preneur.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail (dont notamment les honoraires du syndic) ;

En outre resteront à la charge du Bailleur les charges de copropriété relatives aux travaux décidés par la copropriété, sauf si ces travaux sont relatifs aux obligations locatives d'entretien et de réparations, ces travaux restant à la charge du Preneur conformément à l'article 11.3 de la présente convention.

A ce titre, les parties précisent que le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

II/ Charges d'exploitation

L'ensemble des prestations et frais liés aux charges d'exploitation de l'ensemble immobilier dans lequel se trouve les Locaux Loués, seront intégralement supportés par le Preneur, il s'agit notamment sans que cette liste soit définitive :

- Du (ou des) abonnement(s) de l'ensemble immobilier à la distribution de gaz, ainsi que des montants de consommation de gaz ;
- Du (ou des) abonnement(s) de l'ensemble immobilier à la distribution d'électricité ainsi que des montants de consommation d'électricité ;
- Du (ou des) abonnement de l'ensemble immobilier aux services téléphoniques, ainsi que des montants de consommation

de services téléphoniques ;

- Du (ou des) abonnement de l'ensemble immobilier à la distribution de chauffage urbain (s'il existe)
- Des frais de maintenance de l'ensemble des équipements électroniques, électriques et informatiques équipant l'ensemble immobilier (et notamment de l'ascenseur et la climatisation).
 - Des frais (fournitures et main-d'œuvre) nécessaires à l'entretien de propreté des parties communes de l'immeuble, y compris les frais de pose, de dépose et d'entretien des tapis, d'entretien des espaces verts et ceux entraînés par l'élimination des rejets provenant des Lieux Loués.
 - Des Frais de ramonage des cheminées ;

Ainsi, le Preneur souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Le Preneur supportera l'ensemble des frais et charges entraînés par les services et les éléments d'équipement des locaux loués.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être redevable de toutes conventions, accords ou contrats afférents à la possession de l'ensemble immobilier par le Preneur et à l'exécution de son activité dans les lieux loués et dans l'ensemble immobilier où se trouve les lieux loués.

III/ Entretien des locaux et des meubles

Les prestations, travaux, réparations et frais relatifs à l'entretien des locaux loués et de leurs éléments d'équipement (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc.) incombe en totalité au Preneur

IV/ Amiante

Les parties ont constaté que les locaux loués n'entraient pas dans le champ d'application de la réglementation relative au désamiantage des immeubles.

V/ Taxes et impôts

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sera à la charge du Preneur

Ainsi le Preneur s'engage à rembourser la taxe d'enlèvement d'ordure ménagère, et si elle existe la taxe de balayage, au Bailleur sur présentation de la copie de la taxe foncière sous réserve que la copie de la taxe foncière soit impérativement adressée au Preneur au plus tard le 31 mars de l'année suivant l'année de l'imposition et que la date d'imposition soit dans la période du bail.

La Taxe foncière restera à la charge du Bailleur.

ANNEXE 2 : COMITE DE PILOTAGE ARCACHON

MODALITES DE FONCTIONNEMENT

Le comité de liaison des copropriétaires bailleurs sera composé de 5 personnes qui devront être copropriétaires au sein de l'ensemble immobilier loué au Preneur.

Les copropriétaires bailleurs indiqueront au preneur l'identité des membres du comité de liaison des bailleurs.

A la date de signature du bail conclu entre le Preneur et les Bailleurs, les membres du comité de pilotage sont :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Monsieur Tournier Roland

Les membres du comité de pilotage sont désignés à la majorité des copropriétaires ayant conclu un bail avec le Preneur dans l'ensemble immobilier visé à l'article 2 du bail.

Les membres du comité de pilotage sont désignés pour une durée illimitée, les copropriétaires pouvant à tout moment et sans avoir à justifier de motif mettre fin au mandat de membres du Comité de Pilotage par décision prise à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés.

Il n'y a pas d'âge limite à l'exercice, pour une personne physique, des fonctions de membre du Comité de Pilotage.

Les fonctions de membre du Comité de pilotage prennent fin soit par le décès, l'incapacité, la démission, ou la décision majoritaire des copropriétaires.

Les membres du Comité de Pilotage pourront démissionner de leurs fonctions sans avoir à justifier de motifs, en envoyant un courrier électronique aux copropriétaires de l'ensemble immobilier où se trouvent les lieux loués au Preneur. Dans cette hypothèse le mandat du membre démissionnaire ne prendra fin qu'à la date à laquelle leur remplacement sera connu.

En cas d'indisponibilité, d'un ou plusieurs membres du Comité de Pilotage (dont notamment pour cause de démission, décès, maladie ou autre), les copropriétaires devront procéder au remplacement du (ou des) membre(s) du Comité de Pilotage défaillant qu'ils auront nommé, et ce, avant toute réunion du Comité de Pilotage.

Au-delà des réunions trimestrielles tenues avec le Preneur, le Comité de Pilotage aura la faculté de se réunir selon des modalités fixées à la convenance de ses membres, étant précisé que n'importe lequel des membres de ce comité de pilotage pourra demander la fixation d'une réunion de ce comité. La convocation à une réunion du comité de pilotage est faite par tous moyens et même verbalement, soit dans l'ensemble immobilier loué au Preneur, soit en tout autre endroit indiqué dans la convocation.

Les décisions et avis pris par le Comité de Pilotage devront recueillir l'accord de la majorité de ses membres présents ou représentés ; à défaut la (ou les) décision(s) concernée(s) ne sera (ont) pas considérée(s) comme adoptée(s).

Un membre du Comité de pilotage peut valablement être représenté par un autre membre du Comité sur présentation d'un pouvoir écrit et spécial.

Chaque membre ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux procurations reçues par application de l'alinéa précédent.

Les réunions du Comité de Pilotage peuvent être tenues physiquement ou par vidéoconférence ou conférence téléphonique, étant précisé que dans tous les cas il est tenu un registre de présence qui est signé par les membres participant à la séance du Comité de Pilotage tant en leur nom personnel que comme mandataire.

A chaque séance, sera désignés parmi les membres du Comité, un président de séance qui vérifiera, certifiera et signera le registre de présence. Il aura pour mission de veiller à la bonne tenue des débats, de régler les incidents de séance, de contrôler les votes émis, d'en assurer la régularité, et de veiller à l'établissement du procès-verbal.