

BIARRITZ - HAGUNA

PROPRIETE FINANCIERE PIERRE & VACANCES
(Location Meublée)

BAIL

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Bailleur et le Preneur, désignés ci-après au TITRE II - SPECIFICATIONS.

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION

Le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur qui accepte, les locaux meublés et aménagés ci-après désignés à l'Article 10 et les quotes-parts des parties communes générales et particulières attachées à ces locaux y compris celles afférentes aux éléments d'équipements communs.

Le Preneur déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance de ces locaux.

Article 2 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au lendemain de l'achèvement des travaux de rénovation.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date d'achèvement des travaux de rénovation, la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain de la date d'acquisition.

Le présent bail porte sur une période s'achevant le 30 septembre suivant (période 1), suivie de 10 années entières et consécutives pour s'achever le 30 septembre de la dixième année (période 2).

Article 3 - DESTINATION DES LIEUX

3.1 Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de "RESIDENCE DE TOURISME" ou d'« hébergement de loisirs à gestion intégrée » consistant en la mise à disposition desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle (réception, ménages, laverie, locations diverses, ...).

Cette activité est soumise à TVA, conformément notamment aux dispositions de l'arrêté du Ministère de l'Economie, de l'industrie et de l'emploi du 4 juin 2010, à celles des articles 261 D-4° du C.G.I., des articles 176 et suivants de son annexe II et à l'instruction administrative du 19 juillet 1991.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

3.2 Statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Preneur, dans le cadre de l'exploitation locative de la résidence auprès de sa clientèle touristique, a besoin de conserver la jouissance de la totalité des biens composant celle-ci, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le Preneur pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable.

Le Bailleur en donne acte au Preneur, considérant qu'il trouve lui-même intérêt au maintien de la résidence sous la forme d'un ensemble homogène géré par un seul opérateur pour la bonne valorisation de son bien.

En conséquence, les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail, de se soumettre volontairement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux tel que régi par les articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et les textes subséquents.

Le Preneur bénéficiera ainsi, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies.

Le Bailleur renonce ainsi par avance à se prévaloir notamment des faits suivants :

- Que le Preneur n'occuperait pas lui-même tout ou partie des biens loués ;
- Que le Preneur n'exercerait pas d'activité commerciale ou n'exploiterait pas un véritable fonds de commerce au sens du Nouveau Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou que ceux-ci constitueraient seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploiterait son fonds de commerce ;
- Que les lieux loués ne seraient pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est convenu qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le Bailleur, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur en vertu du statut des baux commerciaux susvisé, dont il est fait application volontaire, sera due sans considération des objections qui précèdent et de toutes autres qui tendraient à l'absence d'application dudit statut.

Article L145-14 du Code du Commerce : « 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 payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

Article 4 - CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

- 1 - à prendre les lieux et le mobilier loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail ;
- 2 - à faire assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail l'immeuble et le mobilier le garnissant, contre l'incendie et le dégât des eaux par une compagnie notoirement solvable, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins, à payer ponctuellement les primes et à justifier du tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées ;
- 3- à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété ;
- 4 - à entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail et les rendre tels à son expiration sauf l'effet de l'usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur;
- 5 - à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, et ce, sous réserve que ceux-ci soient effectués –sauf cas de force majeure ou cas d'urgence- de manière ininterrompue pendant les périodes intermédiaires ou d'intersaisons d'exploitation du Preneur et en dehors des vacances scolaires Européennes ;
- 6 - 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;
- 7 - à acquitter l'ensemble des charges de copropriété, les cotisations d'associations urbaines ou syndicales, si elles existent, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses liées à son exploitation. Il est néanmoins précisé que le Preneur ne saurait assumer le paiement des dépenses et charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provisions, et/ou de dépenses votées incombant au Bailleur ainsi que stipulé à l'article 8 ci-après.

A cet égard le Bailleur déclare avoir mandaté expressément le syndic de l'immeuble tel que désigné par les organes compétents de la copropriété (et en outre le syndic d'associations urbaines ou syndicales si elles existent) dont dépendent les biens loués, la Société SOGIRE SA afin que ce dernier gère en son nom et pour son compte directement auprès du Preneur le remboursement par ce dernier des charges de copropriété lui incombant en vertu du paragraphe qui précède. Ce mandat conféré au syndic, en dehors de toute mission de gestion locative, inclus l'établissement de tous documents nécessaires à l'accomplissement de la mission de syndic dont les documents comptables et décomptes de charges usuels en la matière, la faculté d'appeler directement auprès du Preneur les montants



correspondant aux charges de copropriété opérées par le syndic et la délivrance de quittance. A cet effet, le Preneur est lui-même habilité par le Bailleur à procéder à tout règlement de quote-part de charges de copropriété attachée aux biens loués lui incombant et à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le présent mandat est consenti et accepté pendant toute la durée du bail sous réserve que le Syndicat des copropriétaires demeure pendant toute ladite durée représenté par son syndic la Société SOGIRE S.A. ou toute autre filiale du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs s'y substituant. En conséquence, le présent mandat prendra fin de plein droit dans l'hypothèse où la Société SOGIRE S.A. viendrait à être remplacée par un autre syndic extérieur au Groupe Pierre & Vacances Center Parcs en cours de bail.

Pendant la période d'application de cette disposition, la répartition des charges sera réalisée chaque année entre le Bailleur et le Preneur, après la reddition des comptes suivant l'assemblée générale de la copropriété.

De son côté, le Bailleur :

8 - conserve à sa charge d'une part les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs et d'autre part les dépenses et la quote-part des charges de copropriété y afférentes normalement à la charge des propriétaires-loueurs et relatives aux grosses réparations et travaux ne relevant pas des charges récupérables prévues par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 et des annexes du Décret n°87-713 du 26 août 1987.

9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant à l'Article 3 et à céder son bail librement, restant garant de son cessionnaire pour l'exécution du bail jusqu'à son terme contractuel. En cas de cession, le Preneur veillera à en informer en temps utiles le Bailleur et à en assurer l'opposabilité au moyen d'un écrit précisant l'identité du cessionnaire par dérogation à l'article 1690 du code civil ;

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués à toute Société du Groupe dont il fait partie et à tout autre exploitant exerçant les mêmes activités que lui telles que définies à l'article 3 des présentes.

Le Preneur pourra procéder librement à la mise en gestion totale ou partielle des locaux loués au moyen d'un mandat confié à toute société spécialisée, il devra toutefois en tenir informer le Bailleur.

Le Preneur pourra mettre les biens loués à disposition temporaire du personnel d'exploitation de la résidence dont dépendent lesdits biens.

Il est précisé que l'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article, le Preneur ne conférant aux occupants et vacanciers aucun droit qui serait opposable au Bailleur.

En cas de sous-location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur renonce expressément à se prévaloir des dispositions prévues par l'article L.145-31 du Code de commerce. Le Bailleur renonce en conséquence à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre.

10 - autorise le Preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur ou contre la ou (les) entreprise(s) chargée(s) des travaux, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennale et décennale auxquelles ces derniers sont tenus et à mettre en jeu également l'assurance "Dommages Ouvrages" ; dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

11 - En ce qui concerne le fonctionnement du syndicat de copropriété, il est rappelé que conformément à sa destination, l'immeuble doit être exploité selon des normes de qualité conformes à celles de la chaîne locative du Preneur.

12 - Au delà des conditions prévues entre les parties relatives à l'entretien et à la conservation des locaux objets du présent Bail, il est d'ores et déjà expressément convenu de la mise en œuvre au terme de la durée contractuelle du présent Bail d'un plan spécifique de travaux destinés à adapter les éléments de confort, d'équipement et de décoration du logement, afin de le maintenir en adéquation avec les attentes de la clientèle.

La réalisation de ces travaux sera confiée au Preneur et les dépenses et coûts y attachés supportés par le Bailleur qui s'y oblige expressément, dans la limite d'un montant qui ne saurait excéder un plafond tel que défini ci-après :

- un montant de base stipulé à l'article 13 des spécifications du présent bail et correspondant à 6% du prix d'acquisition (hors taxes hors droits d'enregistrement et frais d'acquisition) prévu dans l'acte authentique de vente du bien objet des présentes conclu concomitamment à la conclusion du Bail d'origine

- révisé annuellement, à compter du premier jour de la période 2 et pendant toute la durée de celle-ci, par indexation sur la base de l'indice ICC publié par l'INSEE ou de tout autre indice de remplacement si celui-ci venait à disparaître.

La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessus défini.

L'indice de base sera le dernier indice trimestriel publié le premier jour de la période 2, il sera comparé à celui du même trimestre publié à chaque date anniversaire de la période 2 (indice de référence).

Article 5 - PRIX DU LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur, par l'option du Bailleur en conformité de l'article 293 F du C.G.I.

5.1. PERIODE 1 : ENTRE LA PRISE D'EFFET DU BAIL ET LE 30 SEPTEMBRE SUIVANT

Le loyer de cette période est indiqué à l'Article 12.1. et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur.

5.2. PERIODE 2 : LES DIX ANNEES SUIVANTES

Loyer annuel dont le montant est indiqué à l'Article 12.2. et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur

De convention expresse entre les parties et à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, le loyer est révisable annuellement, pendant les 10 années de la période 2. La 1^{ère} indexation interviendra à l'issue de la 1^{ère} année de la période 2 et s'appliquera sur le loyer de la 2^{ème} année de cette période 2.

Les indices à utiliser sont ceux publiés trimestriellement par l'I.N.S.E.E sous la dénomination « Indice de Référence des Loyers IRL » ou tout autre indice qui s'y substituerait. La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessus défini.

L'indice de base sera le dernier indice publié officiellement le premier jour de la période 2.

Il sera comparé à celui du même trimestre publié à chaque date anniversaire de la période 2 (indice de référence).

5.3 MODALITES DE PAIEMENT

Au plus tard le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, le Preneur fera parvenir au Bailleur un avis d'échéance, établi pour son compte par le Preneur, comportant le décompte du loyer, que le Bailleur devra retourner au Preneur daté, signé et revêtu de la mention "BON POUR ACCORD", cet avis tiendra alors lieu de facture.

Le paiement ne pourra être effectué qu'à la réception par le Preneur de cet avis d'échéance.

Article 6 - CONDITIONS PREFERENTIELLES

Indépendamment des stipulations du bail, le Propriétaire pourra bénéficier pendant la durée du bail, et en tant que client, de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location (hors prestations annexes) définis chaque année dans le calendrier des réductions propriétaires, et cela, dans la résidence concernée ou dans l'une des résidences du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs définies chaque année dans ses brochures France Métropolitaine, Italie et Espagne relatives à l'occupation des propriétaires.

Ces conditions préférentielles ne seront pas cumulables avec d'autres conditions promotionnelles éventuellement proposées sur le tarif public des différents catalogues.

Article 7 – FRAIS

L'ensemble des frais, honoraires et éventuellement droits de timbre et d'enregistrement inhérents à la conclusion du présent bail seront à la charge du Bailleur.

Article 8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

TITRE II - SPECIFICATIONS

Article 9 – DESIGNATION DES PARTIES

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

La Société PV-CP RESIDENCES EXPLOITATION, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle, au capital de 36 679 060 € dont le siège social est situé à L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11 rue de Cambrai – 75947 PARIS CEDEX 19, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 508 321 155 ou toute société du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs qui s'y substituerait.

Article 10 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans la résidence dénommée « RESIDENCE HAGUNA », commune de BIARRITZ (64200)

Le lot LOGEMENT n°459

Le lot PAKING n° 213 de l'état descriptif de division modificatif de l'immeuble, à savoir :

appartement n°207

parking n°45

Article 11 - DUREE DU BAIL

Le bail est consenti pour les deux périodes consécutives ci-après :

- PERIODE 1 : du jour de la date de prise d'effet du bail jusqu'au 30 septembre suivant

- PERIODE 2 : les 10 années entières et consécutives suivantes.

Le bail s'achèvera en conséquence le 30 Septembre de la dixième année entière et consécutive faisant suite à la première période.

Article 12 – LOYER

12.1 PERIODE 1 : loyer numéraire HT correspondant à 75 % du loyer numéraire annuel indiqué à l'article 12.2 ci-dessous, augmenté de la TVA au taux en vigueur et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur.

12.2 PERIODE 2 : pour les 10 années suivantes, loyer annuel hors TVA, de NEUF MILLE CENT QUATRE-VINGT QUATORZE EUROS ET CINQUANTE QUATRE

CENTIMES (9.194,54 EUR), augmenté de la TVA au taux en vigueur et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, sous les conditions indiquées à l'Article 5.3.

Article 13 - Participation du Bailleur

Conformément à l'article 4.12 des Conditions Générales, le montant de base de la participation du Bailleur est fixé à **QUATORZE MILLE SEPT CENT ONZE EUROS ET VINGT SIX CENTIMES (14.711,26 EUR)** Hors Taxes,

Le montant révisé sera augmenté du montant de la TVA en vigueur au jour de son exigibilité

Fait à Paris
Le 16/10/12
(en quatre exemplaires)



Le Preneur
Paris
le 8/11/2012

