

ENTRE LES SOUSSIGNES

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Ci-après dénommé(s) « LE BAILLEUR », d'une part,

ET

La Société dénommée GBG LOISIRS (enseigne Grand Bleu Gestion), Société à Responsabilité Limitée au capital de 10 000 €, dont le siège social est « Le Galoubet » - RD 554 – 83210 SOLLIES TOUCAS, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 504 882 523, représentée par son gérant en exercice,

Ci-après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part,

#### EXPOSE PREALABLE

Le bailleur est propriétaire de divers biens et droits immobiliers ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier en copropriété dénommé « **LE CLOS DES TAMARIS** » situé **Route de Sète – 34340 Marseillan**.

La Société GBG LOISIRS a pour objet la gestion hôtelière et para-hôtelière de loisirs ainsi que la délivrance de prestations touristiques.

Les parties soussignées ont convenu d'établir le présent bail commercial selon les conditions ci-après énoncées.

#### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce, au preneur qui accepte :

##### 1) DESIGNATION

Les locaux meublés ci-après désignés, dépendant d'un immeuble situé à Route de Sète – 34340 Marseillan,

o Type : **TA**

o N°s de lots : **6-14**

Ainsi que la jouissance des parties communes générales et particulières attachées à ces locaux y compris celles afférentes aux éléments d'équipements communs.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le preneur déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

##### 2) DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le Bailleur déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés :

- pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Claron, notaire à Montpellier, le ..... régulièrement publié à la conservation des hypothèques de  
, volume ....., numéro .....

Il déclare en outre que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

*[Handwritten signatures and initials: SP, SH]*

### **3) DUREE DU BAIL ET MODALITES DE CONGE**

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, commençant à courir quinze jours après la mise à disposition sans réserve entre les mains du preneur.

La date de début du bail est fixée au 15 Juin 2013.

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le bailleur postérieurement au 15 Juin 2013, la prise d'effet du bail est fixée au jour de la signature de l'acte de vente.

Conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le preneur n'a pas la possibilité de résilier le présent bail à l'expiration d'une période triennale.

L'expiration ou le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par le statut des baux commerciaux en matière de résidence de tourisme (loi n°2009-888 du 22/07/2009 – art.16)

#### **Engagement de location**

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme classée. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession.

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.

En l'espèce, le mode de calcul de cette indemnité sera le suivant: un an de chiffre d'affaires en cas d'éviction au terme de la neuvième année, avec dégressivité jusqu'à la quinzième année. Elle sera nulle à la dix-huitième année.

### **4) DESTINATION**

Le preneur est expressément autorisé à exercer toute activité commerciale relative à la gestion hôtelière et para-hôtelière, incluant la sous-location dudit local, le ménage, le petit-déjeuner, la réception, la location de linge, la messagerie et réception du courrier, les activités ludiques, les animations et toute activité de loisirs.

Le bailleur s'oblige à respecter irrévocablement pendant toute la durée du bail ses obligations liées au mode d'exploitation du preneur sous peine de résiliation du bail du fait du bailleur, indépendamment de tous dommages et intérêts qui pourraient être exigés par le preneur en réparation du préjudice subi.

### **5) ETAT DE LIVRAISON**

Un état des lieux ainsi qu'une liste des meubles, ustensiles et objets divers garnissant les lieux seront établis contradictoirement par les parties afin d'être annexés aux présentes.

Le preneur ayant connaissance des règles d'urbanisme et sanitaires déclare, d'une part, que les lieux sont conformes à l'exercice de l'activité d'hébergement qu'il envisage d'y exercer et, d'autre part, que les locaux obéissent aux normes en vigueur.

### **6) CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

- **Charges de copropriété**

Le preneur acquittera exclusivement les charges usuelles de copropriété ci-dessous :

 S F S H

- \* Les dépenses d'eau et d'électricité (abonnements et consommations), parties privatives et communes
- \* Les primes d'assurances liées à son exploitation (multirisque professionnelle et responsabilité civile)
- \* La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (remboursée sur production d'une copie de l'avis d'imposition)

Le bailleur assumera toutes les autres charges de copropriété lui incombant. Les parties conviennent que toute dépense engagée par le bailleur sans l'accord exprès du preneur restera à la charge exclusive du bailleur. Ce dernier conservera également à sa charge :

- \* les dépenses de remise en état des appartements ou des parties communes dont la vétusté serait due à une usure normale
- \* Les travaux définis à l'article 606 du code civil ainsi que les dépenses suivantes : ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures, remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation, réfection de l'étanchéité des toitures, remplacement des clôtures, travaux de mise en conformité.

#### • **Entretien - Réparations et travaux dans l'immeuble**

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien auxquelles les locataires sont tenus (petites réparations, entretien des espaces verts, maintenance technique hors remplacement des machines, outillage, automatismes et tous appareillages). Il devra rendre les lieux en état d'usure normale eu égard à la destination des locaux, à l'expiration du bail.

Le preneur sera également responsable de toutes réparations nécessitées par le défaut d'entretien dont le preneur a la charge ou par le fait de son personnel ou de ses clients.

Le preneur devra aviser le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier conformément à l'article 1720 du Code Civil, dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Du fait du caractère commun de la location, le preneur assistera aux assemblées générales de copropriétaires et en tant qu'utilisateur, il aura vocation à demander l'inscription à l'ordre du jour de toute réunion, de décisions concernant tous travaux rendus nécessaires pour assurer la pérennité des immeubles et leur utilisation conforme aux termes du présent bail.

De son côté, le bailleur s'engage à informer sans délai le syndic de copropriété des réparations de toute nature qui seraient rendues nécessaires dans les parties communes de l'immeuble afin que les travaux, revêtant un caractère d'urgence eu égard aux désagréments subis par les clients du preneur ou, a fortiori, affectant les règles de sécurité des usagers des parties communes, soient réalisés sans délai sous peine de résiliation du bail par le preneur comme dit ci-après, indépendamment de tous dommages-intérêts qui pourraient être exigés par le preneur en réparation du préjudice subi.

Le bailleur autorise expressément le preneur à faire exécuter par toute personne ou entreprise de son choix les travaux lui incombant dans les parties privatives louées, revêtant un caractère d'urgence dès lors que ceux-ci ne pourraient être différés en fin de bail, ou pour le moins à l'issue de la saison d'exploitation de la résidence, après une simple mise en demeure demeurée sans effet, à charge pour le bailleur de rembourser au preneur le montant desdits travaux à première demande et sur justification, ou, le cas échéant, pour le preneur de les déduire des loyers et charges qu'il resterait à lui devoir.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc..., qui se trouvent en place et qui ont été agréés par le bailleur, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

Le preneur sera tenu de remettre en fin de location les lieux loués dans l'état d'usure normale eu égard à la destination du bien (exploitation touristique) avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur à ce titre.

Le preneur devra demander l'autorisation préalable et écrite du bailleur pour tout changement de distribution ou modification de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles nécessitées par l'exercice de son activité.

## 7) **ASSURANCES**

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, légalement autorisées et de solvabilité notoire, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant

 SF SH

les risques d'incendie, d'explosion et de dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués ainsi que les recours des voisins et des tiers.

De plus il renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le bailleur, le cas de malveillance excepté, à raison de tout sinistre pouvant trouver naissance dans les locaux susvisés ou à leurs abords.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques inhérents à son activité professionnelle.

Réciproquement, le bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs à tout recours contre le preneur, le cas de malveillance excepté, à raison de tout sinistre pouvant trouver naissance dans les locaux susvisés ou à leurs abords.

Il dispense ainsi le preneur de garantir ses risques locatifs.

Le preneur bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées. Le preneur devra déclarer à la Compagnie d'assurances et informer le bailleur de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux loués, à charge pour le bailleur d'en aviser sans délai le syndic de copropriété afin que, le cas échéant, celui-ci actionne les garanties contractées par le syndicat des copropriétaires.

Le bailleur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, légalement autorisées et de solvabilité notoire, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant l'immeuble.

### 8) TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail par l'une quelconque des parties, ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

### 9) LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du CGI et par dérogation aux articles 293 B et suivants du même CGI, le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 B de ce même code, selon deux options possibles :

- **OPTION 1 : Loyer sans période d'occupation par le Bailleur**  
 Montant du loyer : un loyer annuel fixé  
 à quatre mille six cent dix euros dix sept euros Hors Taxes (.....) € HT).  
 Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 7% (taux en vigueur à la signature du bail)

#### ~~- OPTION 2 : Loyer avec période d'occupation par le Bailleur~~

~~Ce loyer est payable :~~

~~A – Pour partie en numéraire, soit un loyer annuel fixé~~

~~.....euros Hors Taxes (.....) € HT).~~

~~B – Pour partie en nature :~~

La partie du loyer payable en nature donne le droit au Bailleur de séjourner dans la résidence, si possible dans son logement, pour une ou des période(s) indiquée(s) ci-dessous :

- Une semaine de la 3ème semaine de Juin à la 2ème semaine de Juillet
- Une semaine de la 3ème semaine d'Août à la 1ère semaine de Septembre
- 2 semaines de l'ouverture de la résidence à la 2ème semaine de Juin ou de la 2ème semaine de Septembre à la fermeture de la résidence
- L'ouverture de la résidence s'entendant des vacances de Pâques aux vacances de la Toussaint.

Pendant ses séjours il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Ⓟ SF SH

Pour bénéficier de ces semaines d'occupation, le bailleur communiquera chaque année au preneur, impérativement par écrit, au plus tard : le 1<sup>er</sup> février

Toute semaine entamée est due en son entier.

Aucun remboursement ne pourra être consenti pour les semaines non utilisées par le bailleur.

Pour son occupation le bailleur aura l'usage de son appartement ou à défaut d'un appartement au minimum de typologie identique.

La valorisation de la quote-part du loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 75 % du prix public de séjour durant toutes les périodes où ce dernier existe.

Cette valorisation sera établie, la 1<sup>ère</sup> année, sur la base des tarifs publics 2013 des catalogues Grand Bleu. Il en sera de même pour chaque année d'exploitation.

Plus généralement, pour toutes autres prestations : tarifs et conditions de vente, non précisés dans le présent bail, les parties se référeront aux descriptifs et conditions du catalogue Grand Bleu, applicables à l'ensemble de ses clients.

Le revenu déclaré par le bailleur doit correspondre au loyer annuel qui aurait été normalement dû par l'exploitant en l'absence de toute occupation par le propriétaire.

#### Révision du loyer :

Les parties conviennent expressément que le loyer défini ci-dessus sera révisé tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail, sur la base de la variation en plus ou en moins de l'ILC (indice des loyers commerciaux) tels qu'il est établi par l'I.N.S.E.E., ladite variation étant plafonnée à +2% et -2% entre N et N+3.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du ... trimestre 20..... L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors, ou bien, en cas d'abrogation législative ou réglementaire, le nouvel indice applicable lui serait substitué de plein droit.

Le bailleur, en sa qualité d'assujéti à la TVA, devra délivrer au preneur une facture établie conformément aux dispositions légales indiquant son numéro d'identifiant, faisant ressortir le montant hors taxes, le taux et le montant de la TVA, et le montant toutes taxes comprises à régler.

Le loyer en numéraire est payable au domicile du Bailleur par trimestre civil échu, le 15 du mois suivant par virement bancaire sur un compte dont les données seront fournies par le Bailleur.

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur d'émettre matériellement en son nom et pour son compte les factures de loyers détaillant le montant du loyer et la TVA y afférente. Une seule facture annuelle sera établie, en décembre.

Pour la première année, le loyer sera dû à compter du 15 Août 2013 et le premier paiement interviendra le 15 Octobre 2013 (pour la période du 15 Août 2013 au 30 Septembre 2013).

## **10) OBLIGATIONS DU PRENEUR**

A respecter les dispositions de l'article L 321 -2 du code du tourisme émanant de la loi n° 2009-888 du 22 juillet 2009 dite « de développement et de modernisation des services touristiques » notamment en tenant une comptabilité d'exploitation distincte et de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée.

## **11) CESSION – SOUS-LOCATION**

Le preneur aura le droit de sous-louer les locaux loués, pourvu que ce soit pour l'exercice et les besoins de son activité commerciale.

Le preneur est également autorisé à donner son fonds en gérance libre pour une durée déterminée qui, en aucun cas, ne pourra excéder la durée de son bail et à condition de demeurer le seul locataire à l'égard du bailleur et de demeurer garant pour le respect des charges et conditions du présent bail.

Par ailleurs, le preneur pourra céder, apporter son droit au présent bail, avec ou sans son fonds de commerce. En ce cas le preneur sera tenu de remettre au bailleur un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire.

A la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

 SF SH

**12) REVENTE**

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le Bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

**13) CLAUSE RESOLUTOIRE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

A défaut de paiement intégral dudit loyer, ainsi que dans le cas de non-exécution des présents engagements par le preneur, la présente location serait nulle de plein droit et sa résolution judiciaire pourrait être demandée par simple ordonnance de référé.

Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourra également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit et obtenir une somme qui ne saurait être inférieure au prix du bail à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par le preneur, sauf à parfaire par une mesure d'expertise judiciaire.

Un mois après une injonction de faire ou un commandement resté sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Fait en double exemplaire, à

Lyon

le

17/MAI/2014

Le Bailleur :

Le Preneur :

SARL GBG LOISIRS

Grand Bleu Gestion

Résidence Les Jardins de Neptune

Av. du Docteur Schweitzer - 66700 SAINT CYPRIEN

RCS Perpignan 664 582 523

X  
SF

Alti

Lu et approuvé  
Bon pour acceptation

( Après avoir paraphé toutes les pages, en dernière page faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé - Bon pour acceptation » )

SF SH