

## BAIL COMMERCIAL

Entre :

### LE BAILLEUR

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

demeurant à \_\_\_\_\_

*pour des locaux loués situés dans la Résidence Domaine du Golf, au lieu-dit LAUNAC le Vieux  
1 chemin de l'Aire 34690 Fabrègues*

et se composent du LOT N° 82 de 58 tantièmes.

un appartement n° \_\_\_\_\_ TYPE \_\_\_\_\_

soit une villa n° B41 TYPE T4 et d'un parking n° 82

soit une Surface habitable de 79.50 m²

et LE PRENEUR

La Société d'exploitation " SAS PROPRIETAIRES DOMAINE DU GOLF FABREGUES "

SAS au Capital de 1600 € , domiciliée 1 Chemin de l'Aire 34690 Fabrègues,

Immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 819 455 379 RCS MONTPELLIER

Représentée par son Président Mme Bernadette HAVET

*Après avoir exposé que :*

*Il a été arrêté et convenu ce qui suit :*

### **Article 1. Bail – Désignation**

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles 145-1 et suivants du Code de commerce au preneur qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées les lots exposés aux conditions particulières et les parties communes tant générales que particulières y attachées, telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte des plans et descriptifs dont le preneur reconnaît avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Le bailleur autorise le preneur à sous-louer

### **Article 2. Prise d'effet et durée du bail**

Les parties déclarent que le bail a **une durée de onze ans ferme**, en ce sens que le preneur ne dispose d'aucune faculté de résiliation du bail pour l'échéance d'une période triennale, conformément aux dispositions de l'article précité créé par la Loi 2009-888 du 22 juillet 2009 dont les termes sont ici rappelés :

*« Les baux commerciaux signés entre les propriétaires et les exploitants de résidences de tourisme mentionnées à l'article L. 321-1 du code du tourisme sont d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale. »*

La prise d'effet du bail est fixée au 1<sup>er</sup> juillet 2016 pour se terminer le 30 juin 2027.

A l'issue de cette période de 11 ans, les parties pourront donner congé moyennant un délai de préavis de 12 mois afin de tenir compte des impératifs en matière de commercialisation de la résidence.

### **Article 3. Destination**

Il est précisé que le preneur exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier, consistant en la sous location meublée des lots situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations de clientèle, tels que :

- Nettoyage fréquent des locaux communs et privatifs,
- Distribution de petits déjeuners,
- Fourniture de linge de maison,
- Réception de clientèle.

Le bailleur déclare qu'il est déterminant dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et en conséquence, le preneur s'engage auprès du bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le petit déjeuner, le nettoyage fréquent des locaux, la fourniture de linges de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les articles 261 D du code général des impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 dans sa rédaction issue de l'article 18 de la loi de finances rectificative pour 2002 (loin<sup>o</sup> 2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux dispositions de l'instruction DGI du 11 avril 1991 et à celles de l'instruction DGI n° 79 du 30 avril 2003 (BOI 3A-2-03) permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA et le preneur s'engage auprès du bailleur à prendre en charge toutes les conséquences du non-respect de cet engagement.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 14<sup>ème</sup> ligne) 4<sup>ème</sup> b et (261-S19<sup>ème</sup> ligne) 4<sup>ème</sup> b et c, et qu'il est assuré en conséquence au titre de la responsabilité civile professionnelle.

Le bailleur s'engage expressément, dans le cadre des Assemblées Générales de Copropriété, à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail.

#### Article 4. Charges, conditions et réparations locatives

##### 4.1.1 Définition

Les parties sont convenues de définir ci-après la liste des charges que le preneur aura à régler en sus du loyer. La Loi imposant de définir les différentes catégories de charges, elles sont ci-dessous rappelées avant d'en dresser un inventaire spécifique au présent contrat, de celles qui seront supportées par le preneur, selon la liste définie à l'article 5.2.2.

Les différentes catégories de charges possibles (le détail sera donné ci-après) sont les suivantes :

1. Les charges d'alimentation en énergie nécessaire à l'activité du preneur (gaz le cas échéant, électricité, eau, ou toutes énergies autorisant le chauffage ou le refroidissement des locaux) ; et celles afférentes à l'immeuble ;
2. Les impôts et taxes (taxe des ordures ménagères etc...) ;
3. Les frais d'entretien et de nettoyage des lieux (ou de l'ensemble immobilier) ;
4. Les charges de copropriété récupérables ;
5. Les assurances ;
6. Etc...

Il est par ailleurs convenu, que les charges de copropriété correspondant à des réparations des parties communes de l'ensemble immobilier seront supportées par le preneur.

Il est en tout état de cause convenu que le preneur, en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

- Les impôts, notamment la taxe foncière, la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;

- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

#### 4.1.2 Liste des charges récupérables

Les charges ainsi récupérables sont toutes celles facturées au bailleur au titre des lieux loués, à l'exception :

- de ce qui a été indiqué à la fin de l'article 4.2.
- de l'assurance éventuellement souscrite par le bailleur pour son compte personnel ;
- des charges de copropriété relatives aux réparations des parties communes visées par l'article 606 du Code civil.

Il est aussi convenu que le preneur paiera :

- Les charges de copropriété récupérables, hors celles qui concernent les grosses réparations des parties communes ainsi qu'il vient d'être indiqué, qui seront payées par le preneur directement auprès du syndic au fur et à mesure des appels de fonds provisionnels ainsi que du décompte des charges établi en fin d'exercice, en ce inclus les honoraires du syndic, et les primes des polices garantissant les biens immobiliers ;
- Les charges personnelles liées à son activité (eau, électricité, téléphone, approvisionnements en énergie de toute nature, redevances personnelles liées à l'exploitation d'une terrasse sur le domaine public...) dans l'hypothèse où elles seraient facturées au bailleur (elles font l'objet d'un paiement direct du preneur à son fournisseur dans l'autre cas),

Le tout de telle manière que les seules dépenses du bailleur au titre de la location soient :

- l'imposition du revenu tiré de la location, et les impôts n'ayant pas de caractère récupérable conformément à l'article 5.2.1,
- le paiement de la TVA si le bailleur est assujéti à cette taxe,
- les honoraires de gestion des lieux si le bailleur a confié l'administration des lieux loués à un professionnel,
- la taxe foncière,
- les charges de copropriété devant demeurer à sa charge exclusive,
- une assurance personnelle si le bailleur estime utile d'en contracter une personnellement (au-delà de l'assurance de l'immeuble souscrite par la copropriété laquelle est incluse dans les charges de copropriété payables par le preneur et de l'assurance obligatoirement souscrite par le preneur à titre personnel). Il est rappelé à ce titre que dans un immeuble en copropriété une assurance doit être souscrite par le bailleur conformément à l'article 9-1 de la Loi du 10 juillet 1965 qui dispose : *« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre. »*

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables spécifiques aux lieux objets du bail seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété concernés par la facturation globale dont les parties s'accordent à retenir qu'ils sont représentatifs du rapport entre la superficie exploitée par le preneur et les superficies de l'immeuble au regard de la rédaction de l'article 5 de la Loi du 10 juillet 1965.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces

charges, outre l'abonnement au service (voire des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

#### 4.1.3 Modalités de paiement des charges

Les charges sont supportées par le preneur à première demande de paiement émanant du bailleur ou du syndic laquelle doit s'accompagner d'une production des justificatifs. Aucune provision mensuelle ou trimestrielle n'est appelée par le bailleur. en revanche, le preneur devra s'acquitter des appels de fonds trimestriels auprès du syndic en respectant la date d'exigibilité.

#### 4.2 Entretien - Réparations - Travaux.

Les parties définissent par le présent article la liste des réparations ayant le caractère de réparations locatives, et qui devront ainsi être supportées par le preneur.

Il est en tout état de cause convenu que le preneur n'aura pas à supporter :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- 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 à l'alinéa précédent ;

##### *a. Entretien - Réparations :*

Le preneur devra :

- Tenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état, et y effectuer toutes les réparations, quelle que soit leur nature, qui pourraient être nécessaires, à l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- Maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ceux qui ne pourraient être réparés à la suite d'un défaut d'entretien. En particulier, maintenir obligatoirement le chauffage et la climatisation en état de fonctionnement et de distribution, sans pouvoir les interrompre, sous quelque motif que ce soit.
- Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.
- Assurer l'entretien de l'ameublement et son renouvellement si cela devait s'avérer nécessaire pendant toute la durée du bail,
- Informer immédiatement le bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Les parties conviennent que cette liste correspond tant aux réparations à opérer dans les lieux loués, qu'à celles à opérer dans l'immeuble au titre des parties communes, via les charges de copropriété;

les dites réparations étant le cas échéant représentées par les charges de copropriété y afférentes à hauteur des tantièmes correspondant aux lots loués.

*h. Travaux effectués par le preneur :*

Il ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur et de voûte, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur et dans les conditions définies par lui. Le preneur devra pour ce faire présenter préalablement un plan détaillé des travaux projetés.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée au vu du dossier technique présenté par le preneur au bailleur, le preneur devra faire exécuter ces travaux conformément aux règles de l'art, sous sa propre responsabilité, avec l'assistance éventuelle d'un maître d'œuvre, d'un bureau d'études, d'un bureau de contrôle de son choix, chaque fois que cela sera nécessaire.

Tous travaux d'aménagement et de finition effectués notamment à la prise de possession, d'améliorations, de modifications ou de réparations, bénéficieront au bailleur, si bon lui semble, par voie d'accession, au fur et à mesure de leur réalisation, sans indemnité d'aucune sorte. Il pourra toutefois exiger en fin de contrat, si bon lui semble, la remise des lieux en l'état d'origine.

Il est d'autre part précisé que toute autorisation donnée au preneur par le bailleur ou le Syndicat des copropriétaires, en vue de la mise en place d'équipements et accessoires de toute nature sur les parties communes de l'immeuble, n'est qu'à titre précaire et révocable à tout moment. En conséquence, le preneur s'astreint expressément à toute réquisition du bailleur ou du Syndicat des copropriétaires, à procéder au démontage ou aux déplacements desdits équipements à ses frais exclusifs. A défaut d'exécution dans le délai d'un mois suivant mise en demeure, le bailleur ou le syndicat des copropriétaires pourront procéder au démontage ou au déplacement de ceux-ci aux frais du preneur sans que celui-ci puisse s'y opposer.

Si le preneur souhaite faire tous travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965 il adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le preneur souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le bailleur ces frais seront supportés par avance par le preneur, comme condition d'organisation de la réunion. Le bailleur n'est pas responsable du vote des copropriétaires ni de l'éventuelle impossibilité de réunir une assemblée spéciale sur sa demande parce qu'il ne remplirait pas les critères légaux tendant à sa représentation minimale en millièmes dans le syndicat des copropriétaires concerné.

Il est enfin expressément convenu que le preneur a la charge exclusive, sans recours contre le bailleur, de la mise aux normes de toute nature définie par la loi, les règlements, les arrêtés, l'administration...etc... qui imposeraient des modifications, réparations, améliorations afin d'assurer la conformité du local à la destination des lieux, à la réception du public, à la sécurité, à l'hygiène... Etc.

*c. Travaux effectués par le bailleur :*

Le preneur devra souffrir sans indemnité ni diminution de loyer ou de charges, toute réparation, tous travaux, toute modification, surélévation ou même construction nouvelle exécutée dans

l'immeuble dans lequel sont les locaux objets du présent bail, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excéda-t-elle 21 jours. Il s'agit de travaux qui seraient donc de la responsabilité du bailleur comme ne relevant pas de la catégorie définie à l'article 7.3.a comme par exemple des travaux intervenant dans le reste de l'ensemble immobilier qui imposeraient un accès au local. Les parties pourront néanmoins convenir d'un calendrier relatif à l'exécution des travaux du bailleur qui soit tel qu'il trouble le moins possible l'activité du preneur.

A l'occasion de tous travaux, faire place nette à ses frais, des meubles, tentures, agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Supporter à ses frais toutes modifications d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, de gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Le bailleur ou le Syndic aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les canalisations et câbles de toute sorte desservants les autres parties de l'immeuble et traversant les locaux loués, à la condition de troubler le moins possible l'activité commerciale du preneur.

#### *d. Travaux prescrits par l'administration :*

Le preneur devra prendre à sa charge tous travaux de quelque nature qu'ils soient, dans les parties communes et les parties privées, prescrits par l'administration en conformité avec la réglementation actuelle ou future concernant notamment, et sans que cette liste soit limitative, la voirie, la sécurité, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, les Etablissement Recevant du Public (ERP), les prescriptions du permis de construire, les prescriptions des Pompiers et Mandataires de Sécurité, l'accès des personnes handicapées, à mobilité réduite etc...sans pouvoir prétendre s'en dispenser au motif qu'ils concerneraient le bailleur, et ce par dérogation expresse aux termes des articles 1719 et 1720 du Code civil.

#### **Article 5. Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel garanti de 3557.92 € HT et 3913.71 € TTC assujetti à la TVA au taux en vigueur, payable par trimestre civil échu. Les loyers, majorés du montant de la TVA à son taux en vigueur au jour de son exigibilité, seront versés par virement automatique entre le 5 et le 10 du mois suivant le trimestre civil.

Le bailleur et le preneur entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivant du Code général des impôts. En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer constitué d'une partie fixe et d'une partie variable.

La part variable des loyers qui pourraient être versés au-delà d'un CA hébergement net HT réalisé de 1.550.000 € (pris pour référence pour le premier exercice de 12 mois) serait définie selon les paliers suivants :

5% du CA HEBERGEMENT NET HT POUR 1.600.000 € soit 80.000 € de loyers variables globaux devant être répartis entre les bailleurs.

9 % du CA HEBERGEMENT NET HT POUR 1.750.000 € soit 157.500 € répartis selon la même technologie

12 % du CA HEBERGEMENT NET HT POUR 1.900.000 € soit 228.000 € répartis selon la même technologie

Ce loyer sera proratisé selon le nombre de m2 du lot par rapport à l'ensemble des m2 habitables des lots exploités par le preneur sur la résidence, avec un montant fixe annuel minimum garanti.

- A la fin de chaque exercice se terminant le 31 octobre, le chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur sur la résidence objet des présentes sera arrêté et communiqué au bailleur.

Une personne désignée par une association de copropriétaires représentative de la majorité des copropriétaires ayant confié leur appartement à bail, aura accès à tous les documents comptables de la société lui permettant de contrôler le chiffre d'affaires hébergement réalisé chaque exercice.

#### Article 6. Clause d'indexation

Le loyer fixe est par ailleurs indexé automatiquement, tous les 3 ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail, à la date anniversaire du bail et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juillet 2019.

L'indexation est proportionnelle à la variation sur trois ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié au jour de l'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre toutes les 3 années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi à l'équation suivante :

Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice antérieur)

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « loyer précédent » est celui HT en vigueur avant l'application de l'indexation,

L'« indice nouveau » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence pour l'année précédant l'indexation,

L'« indice antérieur » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, 3 ans avant l'année de l'indice nouveau.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur.



### Article 7. Clause de « mise aux normes »

Le preneur devra prendre à sa charge exclusive tous travaux de quelque nature qu'ils soient prescrits par l'administration en conformité avec la réglementation actuelle ou future, notamment celle concernant les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, sans pouvoir prétendre s'en dispenser au motif qu'ils concerneraient le bailleur, et ce par dérogation expresse aux termes des articles 1719 et 1720 du Code civil.

Il est ainsi expressément convenu que le preneur a la charge exclusive, sans recours contre le bailleur, de la mise aux normes de toute nature définie par la loi, les règlements, les arrêtés, l'administration...etc... qui imposeraient des modifications, réparations, améliorations afin d'assurer la conformité du local à la destination des lieux, à la réception du public, à la sécurité, à l'hygiène... Etc.

### Article 8. Mandat de facturation

Au titre de ce bail, le bailleur devrait émettre au preneur les factures afférentes aux loyers. Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le bailleur autorise aussi le preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers. Le preneur devra les adresser sans délai au bailleur.

Le preneur établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le bailleur conserve selon l'article 289.I.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le preneur.

Le bailleur s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

### Article 9. Droit de séjour au sein de la Résidence le domaine du golf

Le Bailleur a droit à 4 semaines d'occupation dans la résidence à un tarif préférentiel de 60,00 € TTC par semaine pour l'hébergement et une place de parking. Les autres prestations sollicitées sur place s'il y a lieu sont payées en sus au tarif public.

Le tarif préférentiel de 60,00 € TTC subit l'indexation de la même manière que le loyer, selon les mêmes critères et périodicité.

Ce droit d'occupation s'exerce ainsi :

### 9.1 Consistance des semaines

Le droit de séjour peut être exercé pour 2 semaines consécutives, ou pour 4 semaines distinctes en cours d'année. Une semaine, au sens du contrat, commence le samedi et se termine le samedi suivant.

Néanmoins, pour des raisons liées à l'organisation de l'exploitation de la résidence il n'est pas possible de diviser au-delà le droit de séjour. Ainsi tout séjour dans la résidence intervenant en application de ce droit, et au tarif préférentiel ci-dessus défini, ne peut être constitué par exemple de 14 nuitées distinctes en cours d'année. Tout séjour dans la résidence pour une durée inférieure à une semaine sera décompté comme une semaine entière pour l'application du présent article 8.

Le bailleur pourra néanmoins faire choix, pour un séjour de 8 nuitées consécutives par exemple, d'un samedi à un dimanche, de n'utiliser son tarif préférentiel et son droit de séjour que pour une semaine et de payer la nuitée supplémentaire au tarif public afin de conserver son contingent d'une semaine.

### 9.2 Période du droit au séjour – épuisement du droit

Le droit au séjour de 4 semaines précité ne peut s'exercer entre le samedi qui précède le 14 juillet de l'année et le samedi qui suit le 15 août de la même année et seules 2 semaines pourront être utilisées au cours des mois de juillet et août.

L'exercice du droit au séjour suppose une réservation par le bailleur avant le 1<sup>er</sup> octobre de l'année qui précède de telle sorte qu'il pourra bénéficier d'une villa au moins comparable à celle objet du présent bail. A défaut de respect du délai de prévenance (1<sup>er</sup> octobre de l'année n-1), la réservation se fera selon les disponibilités, et la réservation devra être réalisée au moins deux semaines avant le début du séjour.

Le droit de séjour est considéré par année civile du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, et tout droit non utilisé en totalité avant la fin de l'année est perdu. La perte de ce droit n'entraîne aucune contrepartie du preneur.

### 9.3 Personnes concernées

Le droit de séjour bénéficie aux copropriétaires personnes physiques, ainsi que les ascendants et leurs descendants. Il bénéficie tout autant aux associés des personnes morales copropriétaires. Le bénéficiaire du droit pourra être accompagné par toute personne de son choix dans l'unité d'hébergement réservée sans toutefois dépasser la capacité d'hébergement. 2 semaines avant le début du séjour, le bailleur devra informer le preneur du nom, du prénom et de l'âge des occupants de la villa.

Le bailleur s'interdit formellement de commercialiser les semaines correspondant au droit de séjour à défaut de quoi, il serait redevable du prix de la location au prix public pour la période considérée à son preneur.

#### 9.4 Hébergement

Compte tenu de l'exploitation de la résidence le preneur n'est pas tenu de mettre à disposition du bailleur dans le cadre de l'utilisation du droit de séjour l'unité d'hébergement dont il est propriétaire.

Néanmoins il bénéficiera d'un logement de catégorie au moins équivalente. Le droit de séjour s'exerce, au-delà de l'engagement de parking, sur une unité d'hébergement unique.

Il est par ailleurs précisé qu'en cas de transfert du droit au bail à un tiers, par une cession de fonds de commerce par exemple, le droit institué au présent article continuera de bénéficier au bailleur.

#### Article 11. Tarif préférentiel Carte NOMADE

Si le bailleur est bénéficiaire de la CARTE NOMADE proposée par la société TOHAPI MOBIL-HOME, les avantages issus de cette carte ne pourront être sollicités auprès du preneur. A titre d'information, la société TOHAPI MOBIL-HOME a confirmé le maintien des avantages de la CARTE indépendamment de la signature du présent bail. L'usage de cette carte ne pourra avoir le moindre effet sur le droit de séjour du bailleur.

#### Article 12. Clause résolutoire

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause.

Si le preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance compétent.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou ne permettant pas une occupation effective et normale du logement (tels que tremblements de terre, catastrophes naturelles, inondations et sinistres divers rendant les lieux impropres à leur destination.)

#### ARTICLE 13 : PPRN - PPRT

##### 13.1 Présentation des risques

Conformément aux articles L125-5s. du Code de l'environnement :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. »

Sont annexés au présent contrat les documents suivants :

- Fiche d'état des risques naturels et technologiques,
- Arrêté préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs du 1/2/2006 relatif à la commune de FABREGUES,
- Dossier communal d'information sur les risques naturels et technologiques,
- Carte d'état d'avancement des plans de prévention contre les risques d'inondations relative à l'approbation d'un plan pour la commune des lieux loués,
- Carte des communes soumises aux risques d'inondation relevant un aléa fort pour la commune de FABREGUES,
- Plan de zonage de la commune des lieux loués dans le périmètre duquel est situé l'immeuble loué.

### 13.2 Historique des sinistres

Le bailleur déclare que le bien loué n'a pas été sinistré :

- Par une catastrophe naturelle et qu'il n'a reçu aucune indemnité d'assurance afférente à un sinistre de cette nature en application de l'article L125-2 du code des Assurances,
- Par une catastrophe technologique qu'il n'a reçu aucune indemnité d'assurance afférente à un sinistre de cette nature en application de l'article L128-2 du code des Assurances, depuis qu'il est propriétaire des biens loués.

Fait en deux originaux à Fabrègues,  
Le 01 juillet 2016.

Le(s) propriétaire (s)

Pour la société SAS DOMAINE DU GOLF

Bernadette Hovel

Signature



- Pièces jointes.
- pièces justificatives inscription RCS ou RM
  - Diagnostic de performance énergétique
  - Au plus tard le 1er janvier 2011 : condition d'accessibilité handicapée.

- ERNT
- Copie des extraits nécessaires du règlement de copropriétaire pour activité et enseigne.

ANNEXE 1 Répartition des charges entre " BAILLEUR" et " PRENEUR».

ANNEXE 2 Etat des lieux par le "PRENEUR" au jour de la prise à bail.