

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du Commerce

RESIDENCE AZUREA

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence AZUREA située à CANNES, 161 Avenue Francis Tonner est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme et faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénoms :

Adresse principale :

Code Postal :

Ville :

Pays :

Société intervenant à l'acte :

Civilité :

Nom :

Prénoms :

Adresse principale :

Code Postal :

Ville :

Pays :

ci-après dénommé « le Bailleur »

SAS FAIRWAY, société par actions simplifiée, au capital de 10.000 €, dont le siège social est fixé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg – 33700 Mérignac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 981 770 845, représentée par la SAS « NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS » au capital de 800 000 Euros, dont le siège social est situé Immeuble Rubis – 10 bis rue Gutenberg- 33700 MERIGNAC, immatriculée au R.C.S. de Bordeaux sous le numéro 487 500 068 elle-même représentée par son Président, Monsieur Pascal RECORBET, ou toute personne qu'elle voudrait se substituer,

ci-après dénommé « le Preneur »

Résidence CANNES AZUREA

161 Avenue Francis Tonner, CANNES, terrain cadastré

Section	N°	Adresse et ville	Contenance
AE	0054	161 avenue Francis Tonner	00 ha 91 a 51 ca
		Total	00 ha 91 a 51 ca

Désignation des locaux loués (ci-après désignés les « Locaux »)

Numéro de copropriété du logement	
N° Lot commercial	
N° du parking couvert	
Type	
Niveau	
Nombre de couchages	
Surface habitable (m²)	m²
Surface balcon (m²)	m²
Surface terrasse (m²)	m²

Désignation des meubles meublant le logement : La liste de ces meubles figure en annexe 1.

Montant annuel du loyer:

Loyer annuel HT logement	
Loyer annuel HT parking	
Loyer annuel HT Total	

Date de prise d'effet du bail :

Le lendemain de la date de livraison prévue à titre prévisionnel **dans le courant du deuxième trimestre 2028**, dans les conditions fixées à l'article 2 des CONDITIONS GENERALES

Révision du prix du loyer – indice de référence

Valeur initiale de l'indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE : dernier indice publié au jour de la prise d'effet du Bail

Fait en deux exemplaires originaux.

POUR LE PRENEUR (1) Fait à Le	POUR LE BAILLEUR (1) Fait à Le
« Lu et approuvé »	« Lu et approuvé »

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Bailleur et le Preneur désignés ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – BAIL - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code du Commerce, les biens et droits immobiliers ainsi que le mobilier ci-avant désignés aux conditions particulières (ci-après les « Biens »), dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée aux Locaux ou dont la jouissance lui est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Biens, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Les parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et les textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux –soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

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. 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 du code de commerce, cette indemnité comprend, notamment, la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession. Cette indemnité sera 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.

Conformément à l'article L 145-9 du code de commerce, le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné.

ARTICLE 2 – DUREE ET PRISE D'EFFET

Le bail est consenti et accepté pour une durée de **onze (11) ans ferme**, conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, à compter du lendemain de la livraison de la Résidence prévue aux conditions particulières et au plus tard dans le mois suivant le constat de l'achèvement des travaux au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

La livraison ne pourra intervenir qu'une fois la Résidence meublée et réputée achevée non seulement au sens de l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation, mais aussi après levée de toutes réserves pouvant empêcher l'ouverture de la Résidence aux résidents touristiques et empêcher une exploitation normale d'une résidence de tourisme, tant pour les parties privatives que pour les parties communes incluant les parties de services.

Le Preneur ne prendra possession des Locaux que si ces derniers sont achevés, au sens des dispositions ci-dessus, et sont ainsi normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes.

Le Preneur n'a pas de faculté de donner congé à l'expiration des périodes triennales.

Le bail se poursuivra ensuite par tacite prolongation sauf congé délivré par l'une ou l'autre des parties, par acte extrajudiciaire, au moins un (1) an avant la date d'effet du congé ou de la date d'échéance contractuelle.

Dans le cas où le Bailleur n'aurait acquis les Biens que postérieurement à la date de livraison de la Résidence, la date d'effet du bail sera reportée automatiquement au lendemain de l'acquisition par le Bailleur des Biens.

De même, dans le cas où la livraison des Locaux au Preneur serait postérieure à la mise en exploitation de la Résidence, la date d'effet du bail sera reportée automatiquement au lendemain de la mise à disposition des Locaux au Preneur.

Dans le cas où les Locaux ne seraient pas achevés à la date de mise en exploitation de la Résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective des Locaux

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX

Les Biens faisant l'objet du présent bail sont situés dans une Résidence de Tourisme classée définie à l'article D 321-1 du code du tourisme comme un établissement commercial d'hébergement classé faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

La résidence de tourisme peut être placée sous le statut de copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1. Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70 % des locaux d'habitation meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.
2. Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Cette activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée est soumise à la TVA conformément aux dispositions des articles 261 D 4-b) et 261 D 4-c) du code général des Impôts dans sa version mise à jour par la Loi n°2023-1322 du 29 décembre 2023.

Il est précisé que le Preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme classée dans laquelle sont situés les Biens faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même Résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, des prestations comportant, en sus de l'hébergement des touristes, les services définis à l'annexe « B – Tableau de classement » de l'arrêté du 10 avril 2019 entré en vigueur au 1^{er} juillet 2019 et notamment :

- Le petit déjeuner
- Réception de la clientèle en deux langues étrangères dont l'Anglais,
- Stationnement des véhicules,
- Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons,
- Nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour,
- Fourniture de linge de toilette et de maison,
- Affichage des activités d'animation de la résidence et de la station,
- Service de messagerie.

Le Preneur s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les Biens objet du présent bail.

Le Preneur s'engage par ailleurs à faire le nécessaire en vue de l'obtention, dans les délais impartis par l'article 199 sexvicies du CGI du classement définitif en qualité de résidence de tourisme, il s'engage au maintien de ce classement pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

ARTICLE 4 – COPROPRIETE – VOLUMETRIE

Le Bailleur reconnaît être informé que les Biens loués sont situés au sein d'une Résidence de Tourisme gérée par le Preneur (exploitant unique de la Résidence) et ce, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, et accepte expressément :

- Mettre à disposition à titre gratuit du Preneur l'ensemble des locaux communs nécessaires à l'exploitation de la Résidence et notamment à la fourniture des prestations citées à l'article 3 du présent bail ;

- Qu'il ne pourra, par l'intermédiaire du syndicat des copropriétaires, ou du syndicat de l'ASL ne réaliser aucune modification des règlements de copropriété, ou statuts d'ASL, portant sur cette jouissance, sans l'accord exprès du Preneur, l'exploitant unique.

ARTICLE 5 - L'ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

5.1 - Aux termes des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le preneur à bail de biens immobiliers situés dans les 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, est informé par le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

Il résulte de l'Arrêté numéro AP n°2023-065/DDTM/PRNT de Monsieur le Préfet des ALPES-MARITIMES en date du 30/06/2023 que l'Ensemble Immobilier dont dépendent les Biens objet du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels.

En conséquence, il a été établi l'état des risques naturels et technologiques prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les documents suivants ont été annexés à l'état des risques naturels et technologiques savoir :

- Arrêté préfectoral du 30/06/2023
- Cartes et descriptifs GEORISQUES
- Carte du potentiel radon dans la commune de CANNES établit par l'IRSN

Les Biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques et pollution qui leur sont applicables.

Le Preneur reconnaît avoir été informé par le Bailleur de la situation des Biens objet du présent bail au regard des risques et pollution ainsi que des conséquences qui en découlent.

Une copie de l'état des risques et pollution accompagnée de sa documentation est demeurée ci-annexée aux présentes.

Le Bailleur déclare en outre que :

- depuis qu'il est propriétaire des Biens objets du présent bail, ces derniers n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances,
- il n'a pas été informé en application des dispositions de l'article L 125-5 du Code précité d'un tel sinistre ayant affecté lesdits Biens.

5.2 – En vertu de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur informe le Preneur que le diagnostic de performance énergétique relatif au Locaux Loués sera remis au Preneur au jour de la prise d'effet du bail.

ARTICLE 6 - CONDITIONS

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige :

6.1 - à prendre les Biens dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont à l'état neuf et meublés. Compte tenu de l'existence du présent bail, le Bailleur donne mandat exprès au Preneur pour prendre livraison des locaux privatifs. Le coût de cette prestation sera facturé au Bailleur par le Preneur à hauteur de cent euros Hors Taxes (100 € HT) par lots réceptionnés (logement + parking) pour son compte. Ce paiement sera fait en déduction des premiers loyers versés par le Preneur.

Le Preneur bénéficiera en outre de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette Résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

Les parties conviennent que le procès-verbal de livraison dressé entre le vendeur et le Bailleur représenté par son mandataire vaudra état des lieux des locaux à la prise d'effet du bail.

6.2 - à faire assurer et maintenir assurés les Locaux, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, l'explosion, les dégâts des eaux ainsi que les risques locatifs et les recours des tiers, d'en payer régulièrement les primes et de justifier le tout à la première réquisition du Bailleur. En tout état de cause, le Preneur bénéficiera seul des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées. A ce titre le Preneur est subrogé dans les droits du Bailleur pour accepter et percevoir toute indemnité d'assurance. Le Bailleur souscrira une assurance Propriétaire Non Occupant au moment de la prise d'effet du bail.

6.3 - à ne faire, dans les Locaux, aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu au préalable l'accord écrit du Bailleur.

6.4 - à effectuer, pendant le toute la durée du bail, les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987, à entretenir les Locaux et le mobilier en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, étant précisé que le Preneur ne prendra pas en charge les réparations si elles sont occasionnées par des malfaçons ou un vice de construction, ou la force majeure, et à acquitter l'ensemble des charges de copropriété, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité). Lesdites charges sont listées en annexe du présent bail. Le Bailleur conserve à sa charge :

- les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires notamment la Taxe Foncière ainsi que l'ensemble des autres charges y compris contributions publiques liées aux locaux,
- les travaux prévus à l'article 6.12 ci-dessous.

6.5 - à laisser les lieux, en fin de location, dans un état d'usure normale avec toutes les améliorations et embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur. Au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine. Un état des lieux contradictoire entre les parties sera dressé au moment de la restitution des Locaux.

6.6 - à informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les Locaux qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

6.7 - à dispenser les prestations énoncées par l'article 261 D 4° b du C.G.I., prestations comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle.

6.8 – Selon l'article L321-2 du code du tourisme et en sa qualité d'exploitant d'une résidence de tourisme classée, le Preneur doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

de son côté, le Bailleur:

6.9 – s'oblige notamment, en vertu de l'article 1719 du code civil, à délivrer au Preneur le ou les Biens loués désignés ci-dessus, d'entretenir le ou les Biens loués en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué, d'en faire jouir paisiblement le Preneur pendant la durée du bail.

6.10 - autorise le Preneur à utiliser librement les Locaux dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus à l'article 3 et à céder son bail librement à des cessionnaires de son choix.

6.11 - supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la Résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété.

Le Bailleur supportera les travaux définis à l'article 606 du Code Civil ainsi que les dépenses suivantes :

- Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures, réfection ou remplacement des volets ou volets roulants,
- Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,
- Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes (ascenseur, piscine, système de chauffage ou de production d'eau chaude collectif, climatisation, VMC, station de relevage etc.),
- Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Etant précisé que, dans le cadre d'un renouvellement de bail, le Preneur pourra soumettre au Bailleur une enveloppe travaux relative à la remise en état ou au rafraîchissement du logement dont le contenu et les couts seront validés par le Bailleur et formalisés par la rédaction d'une annexe prévue à cet effet.

Toutefois, pendant la durée des garanties biennales et décennales, le Bailleur subroge formellement le Preneur dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du Bailleur. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités seront envoyées au Preneur et encaissées par ce dernier ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. A ce titre le Preneur est subrogé dans les droits du Bailleur pour accepter et percevoir toute indemnité d'assurance. Le Preneur ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le mandat d'exercer les actions contre l'assureur Dommages-ouvrage s'applique également à l'indemnisation des préjudices immatériels subis (perte de loyers/pertes d'exploitation) que le Preneur aura la charge de justifier à l'assureur ; le Preneur percevra les indemnités correspondantes.

Il est précisé ici qu'en aucun cas des dépenses ou des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le Bailleur ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du Preneur.

Dans le cadre de l'entretien des parties communes (ménage, entretien piscine ou entretien des espaces verts), tout choix d'un autre prestataire que le Preneur devra être validé par le Preneur.

6.12- s'acquittera des taxes foncières et d'une façon générale des impôts auxquels les propriétaires sont ordinairement tenus,

6.13 - transférera, en cas de revente ou de cession des Biens, 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.

6.14 - autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

6.15 - s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les Locaux objet du présent bail. Le Bailleur s'engage à remettre la totalité des clés ou moyen d'accès à son logement au Preneur au moment de la prise d'effet du bail et s'interdit d'en conserver une copie.

6.16 - s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

6.17 - donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement qu'il met à la disposition du Preneur pendant la durée du bail.

6.18 - prend en charge la fourniture de l'ameublement des locaux qu'il loue au Preneur avec le mobilier agréé par ce dernier et dont la liste figure en annexe des présentes.

Le Preneur assurera le renouvellement de cet équipement mobilier comme suit :

- A l'intérieur de la période initiale de onze (11) ans du Bail et s'il s'avère nécessaire de remplacer le mobilier, ce remplacement sera à la charge du Bailleur si cette nécessité est due à l'état d'usure normale des biens et sera à la charge du Preneur ou de ses ayants droits si le mobilier est cassé ou détérioré avant d'avoir atteint un état d'usure normale.
- A l'issue de la période initiale de onze (11) ans et pour tous les renouvellements éventuels du Bail, le mobilier et les appareils ménagers en état d'usure normale pourront être remplacés au travers d'une gamme équivalente et à des prix raisonnables au regard du marché et des volumes acquis, à l'initiative du Preneur étant précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au Bailleur qui demeurera propriétaire desdits équipements.

Le Preneur devra préalablement à tout renouvellement, en informer le Bailleur et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

6.19 – En vertu de l'article R145-36 du code de commerce, le Bailleur doit adresser au Preneur dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, un état récapitulatif annuel des charges. Le Bailleur communique au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

6.20 – Le Bailleur doit remettre lors de la conclusion du bail, puis tous les 3 ans, un état prévisionnel des travaux envisagés pendant les 3 prochaines années et un état récapitulatif des travaux réalisés pendant les 3 années précédentes. En raison de l'état neuf des locaux au moment de la prise d'effet du bail, le Bailleur précise qu'aucuns travaux ne sont prévus pendant les 3 premières années.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1 - Prix du loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES ». Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code. Il importe que le Bailleur exerce cette option par l'envoi d'une lettre recommandée à la recette des impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et, plus particulièrement, la déclaration d'existence prévue à l'article 286 1° du Code général des Impôts.

En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seraient modifiés en conséquence.

Pour la première période, le loyer sera calculé *pro rata temporis* entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Il est convenu entre les parties que le Preneur à bail bénéficiera d'une franchise de loyers de **trois (3) mois** à compter de la date de prise d'effet du bail.

7.2 - Paiement du loyer

Le paiement du loyer, s'effectuera en numéraire trimestriellement, à terme échu, le 15 du mois suivant la fin de du trimestre civil, soit au plus tard les 15 avril pour le 1^{er} trimestre de l'année, les 15 juillet pour le 2^{ème} trimestre, les 15 octobre pour le 3^{ème} trimestre et les 15 janvier pour le 4^{ème} trimestre de chaque année

Le loyer annuel indiqué dans les conditions particulières est payé en numéraire, uniquement par virement bancaire au domicile du Bailleur.

7.3 - Révision du loyer

Le loyer annuel sera révisé chaque année à la date anniversaire du bail en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE. La révision appliquée sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sur une année limitée à une hausse de 1,5% chaque année. Pour le calcul de la première révision, l'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la prise d'effet du bail tel qu'indiqué ci-dessus au titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES » et l'indice de référence servant à la fixation du loyer en application de la présente clause sera l'indice du trimestre correspondant publié l'année suivante. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

La première révision interviendra à la date anniversaire du Bail suivant une année entière d'exploitation des Locaux.

ARTICLE 8– FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le Preneur supportera la gestion administrative (hors déclarations fiscales du Bailleur) des Biens pris à bail. Il s'assurera en particulier de l'émission des factures de loyers, des relations avec le syndic de copropriété, de la vérification des polices d'assurance souscrites par le syndic, du suivi des sinistres auprès de l'assurance dommage-ouvrage, des formalités administratives de classement de la Résidence, et ce, pendant toute la durée du bail. Le coût de cette gestion administrative sera de cent (100) euros HT par lot principal et par an pour le Bailleur, le montant correspondant sera déduit du loyer versé par le Preneur au titre du 4^{ème} trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 7-3 ci-dessus.

ARTICLE 9 – SEJOURS DU BAILLEUR

Le Bailleur pourra bénéficier à tout moment d'un séjour dans la résidence, si possible dans son logement, moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 20 %. Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres offres promotionnelles. Le Bailleur bénéficiera toutefois du tarif le plus avantageux en fonction des promotions en cours au moment de sa réservation. Il pourra en outre bénéficier de cette même réduction sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans les autres résidences gérées sous les enseignes Néméa Résidences Vacances ou Nemea Appart'Hôtel (hors « résidences partenaires »).

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.

Un séjour s'entend pour une réservation de 2 nuits minimum.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur communiquera les dates de son ou de ses séjour(s) au Preneur. Le Preneur fera parvenir au Bailleur son bon de séjour, après règlement de la totalité du prix du séjour. Le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur au moment de la réservation et après accord du service commercial.

Toute réservation doit être adressée par e-mail à l'adresse suivante : proprietaires@nemea.fr

ARTICLE 10 – TROUBLE DE JOUISSANCE

Dans le cas où, après la Date de prise d'effet du bail, il survient un événement ne relevant pas du fait du Preneur de nature à porter atteinte à l'exploitation normale des Locaux et privant le Preneur de la jouissance paisible des Locaux, il est convenu d'un commun accord entre les parties que le Preneur serait dispensé du paiement du loyer à due concurrence de la durée de survenance de l'événement et jusqu'à l'expiration du mois pendant lequel l'événement aura pris fin.

Sont considérés comme un tel événement, sans que cette liste ne soit limitative, toutes fautes du Bailleur, tous désordres de nature biennale ou décennale, toutes circonstances exceptionnelles, toute crise sanitaire considérée comme une pandémie ou ayant des répercussion nationales graves, toutes épidémies, toutes mesures portant interdiction de recevoir du public, toutes mesures portant interdiction d'accès aux parties privatives ou à usage commun et/ou aux équipements communs, toutes mesures portant fermeture de certains établissements, et plus largement toutes restrictions ou faits empêchant la jouissance paisible des lieux loués.

Il incombe au Preneur ne pouvant exécuter son obligation de payer le loyer à raison de la survenance d'un tel événement, de notifier l'application des dispositions susvisées au Bailleur dans les meilleurs délais, et ce par tous moyens à sa convenance.

Les dispositions du présent article ne font pas échec à l'application des dispositions de l'article 1195 du Code Civil.

ARTICLE 11 – SUBSTITUTION

Le Bailleur pourra se substituer toute personne morale avant la signature de l'acte authentique d'acquisition des Biens.

Le Preneur pourra se substituer une société ad hoc ou non, pour autant que celle-ci soit contrôlée au sens de l'article L.233-3 par le groupe NEMEA.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu comme condition essentielles des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou d'inexécution d'une seule clause du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des disposition du présent bail par le Bailleur et un mois après sommation d'exécuter contenant déclaration par le Preneur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivrée par acte extra-judiciaire et restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les quinze jours d'effet de cette dernière.

ARTICLE 13 - NULLITE

Toutes les charges, clauses et conditions du bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail, ne serait pas remise en cause.

ARTICLE 14 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait survenir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes sont de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

ARTICLE 15 - 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 et le Bailleur à son adresse principale.

ARTICLE 16 – FRAIS

Les frais éventuels relatifs au présent bail sont à la charge du Bailleur.

ARTICLE 17 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le Bailleur des Biens objet du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

ARTICLE 18 – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Dans le cadre du présent bail, le Preneur collecte, au sein d'un fichier informatisé, les données à caractère personnel du Bailleur afin d'assurer la gestion du contrat.

Le Bailleur donne son autorisation au Preneur d'utiliser ses données à caractère personnel dans le cadre de l'exécution dudit contrat.

Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatifs au traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, le Bailleur est informé que ses données nominatives sont nécessaires à l'exécution du contrat.

Le Preneur est tenu de vérifier que les données du Bailleur sont exactes, complètes et mises à jour. Le Bailleur pourra solliciter le Preneur pour vérifier ou compléter son dossier.

Le Bailleur peut demander l'accès, la rectification ou l'effacement des données recueillies le concernant sous réserves qu'il ne s'agisse pas d'informations qui conditionnent l'application dudit contrat à : dpo@nemea.fr.

Annexes :

- Liste du mobilier et des équipements et bon de commande du mobilier
- Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur
- Etat des risques et pollutions

ANNEXE

CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL (C.com., art. L. 145-40-2)

En application des dispositions de l'Article L.145-40-2 du Code du commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail sont celles visées au décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. A la date des présentes, ces catégories de charges sont celles visées ci-après, étant précisé que cette liste évoluera de façon à toujours correspondre à la liste visée au décret n°87-713 du 26 août 1987 précité :

- Ascenseurs et monte-charge,
- Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes,
- Installations individuelles,
- Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation,
- Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux)
- Hygiène
- Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation,
- Impositions et redevances.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail des parties communes, équipements collectifs et services communs dont il est fait état ci-dessus, comprendront notamment :

Catégorie	Charges, impôts, taxes et redevances	Preneur	Bailleur
Ascenseurs et monte-charge	- Dépenses d'électricité - Dépenses d'exploitation (visite périodique, nettoyage et graissage des organes mécaniques ; examen semestriel des câbles et vérification annuelle des parachutes ; nettoyage annuel de la cuvette, du dessus de la cabine et de la machinerie ; dépannage ne nécessitant pas de réparations ou fournitures de pièces ; tenue d'un dossier par l'entreprise d'entretien mentionnant les visites techniques, incidents et faits importants touchant l'appareil) - Fournitures relatives à des produits ou du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine - Dépenses de menues réparations de la cabine, des paliers et des balais du moteur ou fusibles	X	

Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes	- Dépenses relatives à l'eau froide et chaude, aux produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau, à l'électricité, au combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature, - Dépenses d'exploitation et entretien courant (nettoyage des gicleurs, électrodes, filtres et clapets des brûleurs, entretien courant et graissage des pompes de relais, jauges, contrôleurs de niveau ainsi que des groupes motopompes et pompes de puisard ; graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoule de chaufferie ; entretien et réglage des appareils de régulation automatique et de leurs annexes ; vérification et entretien des régulateurs de tirage ; réglage des vannes robinets et tés ne comprenant pas l'équilibrage ; purge des points de chauffage ; frais de contrôle de combustion ; entretien des épurateurs de fumée ; opération de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisard et siphons, ramonage des chaudières, carnaux et cheminées ; conduite de chauffage ; frais de location d'entretien et de relevé des compteurs généraux et individuels ; entretien de l'adoucisseur, du détartreur d'eau, du surpresseur et du détenteur ; contrôles périodiques visant à éviter les fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; vérification, nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; nettoyage et graissage des organes des pompes à chaleur ; nettoyage périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires) - Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun (réparation de fuites sur raccords et joints ; remplacement de joints, clapets et presse-étoupes, rodage des sièges de clapets ; menues réparations visant à remédier aux fuites de fluide frigorigène des pompes à chaleur ; recharge en fluide frigorigène des pompes à chaleur)	X	
Installations individuelles	- Dépenses d'alimentation commune de combustible	X	

	- Exploitation et entretien courant (réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; vérification et réglages des appareils de commande, d'asservissement, de sécurité d'aquastat et de pompe ; dépannage ; contrôle des raccordements et de l'alimentation des chauffe-eau électriques, contrôle de l'intensité absorbée ; vérification de l'état des résistances, des thermostats, nettoyage ; réglage des thermostats et contrôle de la température d'eau ; contrôle et réfection d'étanchéité des raccordements eau froide-eau chaude ; contrôle des groupes de sécurité ; rodage des sièges de clapets des robinets ; réglage des mécanismes de chasses d'eau) - Menues réparations (remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauterie ; remplacement des joints clapets et presse-étoupes des robinets ; remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau)		
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation	- Dépense relative à l'électricité, - Dépenses relatives aux fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel - Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis - Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur - Entretien de propreté (frais de personnel)	X	
Espaces extérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation (voie de circulation, aire de stationnement, abord, espaces verts, aire et équipements de jeux)	- Dépenses relatives à l'électricité, - Dépenses relatives à l'essence et huile - Dépenses relatives aux fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : ampoule, ou tube d'éclairage, engrais, produit bactéricide et insecticide, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies - Opération de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage - Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillage	X	
Hygiène	- Dépenses de fournitures consommables (sac en plastique et en papier nécessaires à	X	

	l'élimination des déchets, produit relatif à la désinsectisation et à la désinfection y compris des colonnes sèches de vide-ordure) - Entretien et vidange des fosses d'aisance - Entretien des appareils de conditionnement des ordures - Elimination des rejets (frais de personnel)		
Equipement divers du bâtiment ou de l'ensemble du bâtiment d'habitation	- Fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique, - Ramonage des conduits de ventilation - Entretien de la ventilation mécanique - Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones - Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareil fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées - Abonnement des postes de téléphone à la disposition des locataires	X	
Imposition et redevance	- Droit au bail - Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères - Taxe de balayage	X	

Répartition des autres charges à titre indicatif et non limitatif :

Catégorie	Charges, impôts, taxes et redevances	Preneur	Bailleur
Impôts et taxes	Tous Impôts, contributions, redevances et taxes mis à la charge des propriétaires, notamment la taxe foncière, la taxe de balayage, y compris contributions publiques liées aux locaux et plus généralement tous les impôts, contributions, redevances et taxes nouveaux qui pourraient être mis à la charge des propriétaires en cours de Bail.		X
Travaux, Entretien et honoraires	- Réparations si elles sont occasionnées par des malfaçons ou un vice de construction ou la force majeur - Travaux définis à l'article 606 du Code civil - Ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures, réfection ou remplacement des volets ou volets roulants, - Remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage et de climatisation, - Réfection de l'étanchéité des toitures, - Réparation ou remplacement des équipements techniques des parties communes (ascenseur, piscine, système de chauffage ou de production d'eau chaude		X

	collectif, climatisation, VMC, station de relevage etc.), - Travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail. - Les honoraires concernant la réalisation des travaux susmentionnés.		
Charges de copropriété non récupérables	Charges de copropriété dites « non récupérables » notamment l'assurance des parties communes de la résidence, honoraires du syndic, frais administratifs de la copropriété		X
Assurance PNO	Assurance propriétaire non occupant		X
Renouvellement du mobilier des parties privatives	- A l'intérieur de la période initiale de onze (11) ans du Bail et s'il s'avère nécessaire de remplacer le mobilier, ▪ Remplacement sera à la charge du Bailleur si cette nécessité est due à l'état d'usure normale des biens ▪ Remplacement à la charge du Preneur ou de ses ayants droits si le mobilier est cassé ou détérioré avant d'avoir atteint un état d'usure normale. - A l'issue de la période initiale de onze (11) ans et pour tous les renouvellements éventuels du Bail, le mobilier et les appareils ménagers en état d'usure normale pourront être remplacés dans les conditions du Bail	X	X X

Nous soussignés :

Société intervenant à l'acte : _____

Nom et prénom : _____

Demeurant : _____

Société intervenant à l'acte : _____

Nom et prénom : _____

Demeurant : _____

Acquéreurs du lot N° _____

Sur la commune de CANNES (06) et dépendant de l'ensemble immobilier « **AZUREA** ».

☐ Constituons pour mandataire :

Un représentant habilité de la société dénommée « SAS FAIRWAY », **exploitant sous enseigne « NEMEA »** détenue à 100% par NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS, au capital de 10.000 €, dont le siège social est fixé Immeuble Rubis - 10 bis rue Gutenberg - 33700 Mérignac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 981 770 845, ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer,

Afin de nous représenter à l'effet de :

- 1) voir et visiter en compagnie du représentant du maître d'ouvrage, le local désigné ci-dessus,
- 2) émettre les réserves d'usage qui devraient être levées avant la livraison définitive ou dans les délais contractuels,
- 3) signer le procès-verbal de livraison établi contradictoirement,
- 4) accepter à titre de pré-livraison les clefs dudit local.

Coût de la prestation : 100 € HT, soit 120 € TTC.

Le coût de la prestation sera déduit du premier versement des loyers selon bail commercial entre l'acquéreur et la SAS FAIRWAY.

OU ☐ Je/nous déclarons ne pas mandater la société « SAS FAIRWAY » et faire notre affaire personnelle de la livraison des biens.

Fait en deux exemplaires originaux

A : _____

Le : _____

LE PRENEUR

A : _____

Le : _____

LE BAILLEUR