



BAIL COMMERCIAL

AVENANT DE RENOUVELLEMENT AU BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Monsieur Loïc PHILIPPE et Madame Julie PHILIPPE demeurant (s) 7 RUE AMBROISE
PARE 83150 BANDOL France
Agissant conjointement

Ci-après désigné « le Bailleur » ou « les Bailleurs »,
D'une part,

Et :

La société **Odalys Résidences**, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR,
ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René
Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous
le numéro 487 696 080,

Représentée par **Monsieur Alexandre ALEND**, en sa qualité de Directeur de l'immobilier
géré, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après désignée « le Preneur ou Odalys »,
D'autre part,

Ci-après désignés ensemble et conjointement « les Parties ».

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

Suivant acte sous seing privé, le Bailleur a consenti à la société ODALYS RESIDENCES un
bail commercial de locaux meublés, portant sur le lot numéro B109 -com-PMR et un
parking (ci-après « le Local »), situés dans un ensemble immobilier à usage de résidence
de tourisme classée 4* dénommée « Résidence Prestige Odalys Nakâra », situé au Cap
d'Agde (34), 162 Route de Rochelongue, à compter du 04/07/2015 (ci-après le Bail) pour
arriver à échéance le 03/07/2025.

Les Parties se dispensent de rappeler plus amplement les dispositions du Bail, déclarant
parfaitement les connaître.

C'est en cet état que les Parties se sont rapprochées et sont convenues de renouveler
amiablement le Bail initial, (ci-après « l'Avenant de renouvellement » ou « Avenant ») pour
une durée de 9 ans si bien que le Bail se poursuivra jusqu'à cette date.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le Bail porte sur les lots de copropriété identifiés ci-dessous situés dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme classée 4* dénommé « Résidence Prestige Odalys Nakâra », situé au Cap d'Agde (34) 162 Route de Rochelongue.

Bâtiment	Numéro Plan	Numéro de copropriété	Type	Parking
B	B109 - com-PMR	070	T2	1

ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL.

Les Parties conviennent de renouveler le Bail, aux charges et conditions initiales (telles qu'amendées par le présent renouvellement, pour une durée ferme de **NEUF (9) ans** à compter du **01^{ER} janvier 2027**.

Le Bail continuera de produire ses effets jusqu'au 1^{er} janvier 2027, date à laquelle il se trouvera substitué de plein droit.

ARTICLE 3 – LOYER ANNUEL

3.1 Montant du Loyer annuel

À compter du **01^{er} janvier 2027**, les Parties conviennent de réévaluer le montant du loyer annuel hors taxes de **dix pour cent (10%)** par rapport à la dernière valeur pratiquée et indexée.

3.2 Révision du Loyer annuel

A compter du **01^{er} janvier 2027** et afin de tenir compte des dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce, les Parties conviennent de modifier l'indice de révision des loyers comme suit :

- Ancien indice : Indice National du Coût de la Construction, publié par l'INSEE.
- Nouvel indice : Indice des loyers commerciaux, publié par l'INSEE.

Par référence aux stipulations de cet article, les Parties conviennent que l'indexation du loyer de base ne pourra avoir pour effet d'entraîner une augmentation ou une diminution du loyer de base de plus de 1.5 % par an par rapport au loyer de base applicable au moment de l'indexation.

En conséquence, si l'indexation avait pour effet d'entraîner une variation du loyer de base à la hausse ou à la baisse, les Parties conviennent de limiter cette variation annuelle à 1.5%.

ARTICLE 4 -TRAVAUX DE RENOVATION DANS LES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Pour les besoins d'une nouvelle période d'exploitation, les Parties sont convenues de la nécessité d'une rénovation des parties privatives et des parties communes de la Résidence, qui se matérialisera notamment par des travaux de relookage et le remplacement de mobilier dans les appartements dont le paiement sera réparti entre Odalys et les Bailleurs.

Annexe 2 : Descriptif sommaire des travaux et relookage des parties privatives et parties communes

Il est précisé que le Preneur s'oblige à entretenir les lieux et le mobilier loué en bon état locatif et à assumer les charges et réparations qui lui incombent, conformément à l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail qui est demeuré ci-après annexé, conformément à la loi dite « Loi Pinel ».

Annexe 1 - Inventaire Charges, dépenses, contributions et taxes.

- Les travaux de rénovation portant sur les parties communes

*Le budget global des travaux pour l'ensemble des parties communes de la résidence est fixé à la somme de **101.000 €HT (CENT UN MILLE EUROS HORS TAXES)**, et seront réalisés par Odalys (ou toute société de son groupe), et seront engagés à partir du 04ème trimestre de l'année 2027 pour se terminer au cours du 02ème trimestre de l'année 2028. Ces travaux seront pris en charge en totalité par Odalys.*

- Les travaux de rénovation portant sur les parties privatives

*Le budget global des travaux pour l'ensemble des parties privatives de la résidence est fixé à la somme de **876 665 €HT (HUIT CENT SOIXANTE-SEIZE MILLE SIX CENT SOIXANTE-CINQ EUROS HORS TAXES)**, et seront réalisés par Odalys (ou toute société de son groupe), et seront engagés à partir du 04ème trimestre de l'année 2027 pour se terminer au cours du 02ème trimestre de l'année 2028.*

Le budget global sera affecté en fonction de la typologie de chaque appartement, suivant la répartition ci-après :

Hôtel :

- Studio, chambre 2 personnes : 2 483 € HT / 2 979,60 € TTC
- Studio, chambre 2/4 personnes : 2 483 € HT / 2 979,60 € TTC
- T2, suite 2/4 personnes : 4 777 € HT / 5 732,40 € TTC

Résidence :

- Studio, studio 2 personnes : 2 223 € HT / 2 667,60 € TTC
- Studio 2 pièces 4 personnes : 2 223 € HT / 2 667,60 € TTC
- T2, 2 pièces 4 personnes : 4 633 € HT / 5 559,60 € TTC
- T2, 2 pièces cabines 6 personnes : 4 959 € HT / 5 950,80 € TTC
- T3, Maisonnette 3 pièces duplex 6 personnes : 5 524 € HT / 6 628,80 € TTC
- T3, Maisonnette 3 pièces cabine duplex 8 personnes : 6 854 € HT / 8 224,80 € TTC

La somme due par le Bailleur pour son lot est donc égale à :

- La somme de **4 633,00 €HT/ 5 559,60€ TTC**.
- Ladite somme due par le Bailleur sera facturée par le Preneur et payable en 2 règlements selon l'échéancier prévisionnel suivant :
- 50% de la somme, soit la somme de **2316,5 €HT** en octobre 2027 (sur appel de fonds)
- le solde soit la somme de **2316,5 €HT** en février 2028 (sur facture définitive)

Le non-règlement de cette somme (dans un délai de 60 jours maximum à compter de l'envoi de l'appel de fond) entraînera sa compensation en déduction des loyers dus dans le cadre du bail jusqu'à apurement complet de la dette.

Il est entendu que les loyers continueront d'être exigibles pendant la période de réalisation des travaux.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DU REGIME DE RECONDUCTION DU BAIL

Les parties conviennent de supprimer les dispositions de l'article 4 du Bail initial prévoyant une reconduction automatique du bail pour une durée de trois années en l'absence de congé délivré six mois avant le terme contractuel.

Les parties entendent désormais se conformer au régime légal de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 6 – CONDITION SUSPENSIVE.

Le présent Avenant est conclu sous la condition suspensive de la régularisation d'avenants identiques par des propriétaires représentant au minimum **quatre-vingt-quinze (95%)** des lots de la résidence actuellement gérés par Odalys et ce, avant le 31 octobre 2025.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du Preneur qui pourra seul y renoncer.

ARTICLE 7 – CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une des dispositions du présent Avenant, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail et le présent Avenant seront résiliés de plein droit.

ARTICLE 8 – RENONCIATION A RECOURS

En conséquence de leurs engagements et concessions réciproques, chaque Partie sus-désignée s'engage expressément et mutuellement à renoncer à tout recours ou à toute action judiciaire individuelle et/ou collective à l'encontre de l'autre au titre du Bail commercial initial notamment au titre des loyers, des charges, indexation pratiquées tels que calculés et facturés dans leur ensemble par le Preneur.

ARTICLE 9 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent renouvellement pourra être conclu à titre d'écrit sous forme électronique au sens de l'article 1366 du Code civil et signé par voie électronique au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en œuvre par Yousign®, garantissant le lien de la signature avec le présent document conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil.

L'acte signé sous forme électronique :

- Constitue l'original dudit document ;
- A la même valeur probante qu'un écrit signé de façon manuscrite sur support papier ;
- Est susceptible d'être produit en justice, à titre de preuve littérale, en cas de litige.

En conséquence, l'acte signé sous forme électronique vaut preuve du contenu dudit document, de l'identité du signataire et de son consentement.

ARTICLE 10 – ABSENCE DE NOVATION – CONFORMITE A LA LOI.

Les autres dispositions du Bail et de ses annexes, demeurent inchangées, le présent Avenant n'emportant pas novation aux dispositions dudit contrat.

Les Parties se conformeront strictement aux dispositions impératives de la loi « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014).

Fait à, Bando1

Le, 27/09/2025

Le Bailleur.

Le Preneur,
Odalys Résidences

Annexe 1 : Charges, dépenses, contributions et taxes. Inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

Annexe 2 : Descriptif sommaire des travaux et relookage des parties privatives et communes

A N N E X E 1

CHARGES, DEPENSES, CONTRIBUTIONS ET TAXES.

INVENTAIRE PRECIS ET LIMITATIF DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL.*

*Liste générale adaptée à tous types de lots, d'équipements, quels que soit leur emplacement et leur configuration.

Quel que soit le type de gestion collective de l'immeuble (copropriété, ASL, AFUL, ...) et conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les Parties s'obligent à s'acquitter de toutes les charges, réparations, travaux, impôts et taxes relatifs aux locaux loués, définis ci-dessous et selon la répartition suivante :

B1 = Bailleur

Sont à la charge du bailleur, les travaux ne relevant pas des obligations d'entretien et menues réparations, les 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, les travaux relevant du clos et du couvert visés aux articles 605 et 606 du Code civil

P2 = Preneur

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Ascenseurs et monte-charge	Dépenses d'électricité	Dépenses de consommation courante		X
	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant, de menues réparations	a) Entretien : - 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. b) Fournitures relatives à des produits ou à du petit matériel d'entretien (chiffons, graisses et huiles nécessaires) et aux lampes d'éclairage de la cabine. c) Menues réparations : - de la cabine (boutons d'envoi, paumelles de portes, contacts de portes, ferme-portes automatiques, coulisseaux de cabine, dispositif de sécurité de seuil et cellule photo-électrique) ; - des paliers (ferme-portes mécaniques, électriques ou pneumatiques, serrures électromécaniques, contacts de porte et boutons d'appel) ; - des balais du moteur et fusibles.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
Eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privatifs et des parties communes	Dépenses d'exploitation, d'entretien courant et de menues réparations	a) Exploitation et entretien courant : Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ; Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ; Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ; Dépenses relatives à la consommation d'eau incluent l'ensemble des taxes et redevances ainsi que les sommes dues au titre de la redevance d'assainissement, à l'exclusion de celles auxquelles le propriétaire est astreint en application de l'article L. 35-5 du code de la santé publique ; Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau Electricité ; Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature. - 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 moto-pompes et pompes de puisards ; - graissage des vannes et robinets et réfection des presse-étoupes ; - remplacement des ampoules des voyants lumineux et ampoules 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 contrôles de combustion ;		X

X

X
X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Ouvertures	Ouvertures intérieures et extérieures	-Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes. b) Vitrages : - Réfection des mastics ; - Remplacement des vitres détériorées. c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : - Graissage ; - Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames. d) Serrures et verrous de sécurité : - Graissage ; - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées. e) Grilles : - Nettoyage et graissage ; - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, serrures, portes, revêtement de sol, muraux, fenêtres, commandes relatives au parking.	X	
Parties intérieures	Plafonds, murs intérieurs et cloisons	Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.		X X
	Parquets, moquettes et autres revêtements de sol	Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.		X X
	Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures	Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
Installations de plomberie	Canalisations d'eau	Dégorgement ; Remplacement notamment de joints et de colliers ; Vétusté, mises aux normes, remplacement des réseaux de distribution et d'évacuation des eaux.	X	X X
	Canalisations de gaz	Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.		X X
	Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	Vidange		X
	Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	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 tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau		X X X X
	Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements,	X	
Equipements d'installations d'électricité	Entretien courant et menues réparations	Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. Réfection des espaces de voirie extérieure ou intérieure.	X	
Divers		Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation ; Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones.		X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements ; Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.	X X	
		Entretien et nettoyage de la piscine ;		X

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Piscines	Dépenses d'exploitation	Produits ; Remplacement du petit matériel ; Entretien des moteurs ; Contrôle de la qualité de l'eau.		X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements (structure, bassins, revêtement, moteur, équipements de sécurité, système d'alimentation et d'évacuation, locaux annexes...).	X	
Sécurité et incendie	Détection	Contrôle réglementaire des systèmes de détection incendie (SSI) : tête de détection, centrale de détection.	X	
	Extincteurs et BAES/BAEH	Installation, Remplacement et contrôles périodiques par un organisme spécialisé (les premiers extincteurs sont installés aux frais et sous la responsabilité du Bailleur) Entretien, nettoyage	X	X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, détecteurs de fumée.	X	
Climatisation	Dépenses d'entretien courant	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro-dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (ejecto-convecteurs, batteries terminales et modulines).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Assurances	Parties communes	Toutes les primes d'assurances contractées par le propriétaire de l'Immeuble par la copropriété l'Immeuble, pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant.	X	
	Responsabilité civile de l'exploitant	Assurance couvrant tous les dommages liés à l'activité de l'exploitant.		X
Honoraires	Gestionnaire des parties communes - Honoraires de Syndic de Copropriété/ASL/AFUL.	Honoraires de gestion de l'immeuble, ensemble des frais du syndic de copropriété, ASL, et /ou AFUL.	X	
	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liées à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
Téléphone/Internet/Médias	Dépenses d'exploitation	Abonnements téléphoniques, internet et autres médias pour les lignes dédiées aux ascenseurs, à la télésurveillance, à l'accueil, dans les parties privatives et locaux d'exploitation.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Mises aux normes, transformations et amélioration du système Internet, téléphone et médias (ex : Mise en place de la fibre optique).	X	
Ravalement		Tous travaux de ravalement de l'Immeuble, y compris ceux ordonnés par l'Administration.	X	
Mobilier et électroménager	Entretien courant	Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	En cas de remplacement nécessaire d'un élément d'équipement ou mobilier dû à la vétusté ou l'obsolescence sans lien avec une dégradation du fait du Preneur	X	

ANNEXE 2

Descriptif sommaire des travaux et relookage des parties privatives et communes

LOGEMENTS		
STUDIO - Hôtel	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	588	706
Remplacement du mobilier et équipements	675	810
Remplacement des textiles	620	744
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	250	300
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	2 483	2 980
TOTAL / ensemble logements	134 082	160 898
T2 - Hôtel	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	840	1 008
Remplacement du mobilier et équipements	2 717	3 260
Remplacement des textiles	620	744
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	250	300
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	4 777	5 732
TOTAL / ensemble logements	28 662	34 394
Studio - RT	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	400	480
Remplacement du mobilier et équipements	603	724
Remplacement des textiles	620	744
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	250	300
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	2 223	2 668
TOTAL / ensemble logements	22 230	26 676
T2 - RT	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	768	922
Remplacement du mobilier et équipements	2 645	3 174
Remplacement des textiles	620	744
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	250	300
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	4 633	5 560
TOTAL / ensemble logements	115 825	138 990

T2 cabine - RT	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	1 152	1 382
Remplacement du mobilier et équipements	2 587	3 104
Remplacement des textiles	620	744
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	250	300
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	4 959	5 951
TOTAL / ensemble logements	347 130	416 556
T3 - RT	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	1 152	1 382
Remplacement du mobilier et équipements	2 887	3 464
Remplacement des textiles	835	1 002
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	300	360
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	5 524	6 629
TOTAL / ensemble logements	160 196	192 235
T3 cabine - RT	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Remplacement des luminaires, prises USB	1 740	2 088
Remplacement du mobilier et équipements	3 629	4 355
Remplacement des textiles	835	1 002
Mains d'œuvre dépose et évacuation des déchets et ménage de fin de chantier	300	360
C.P.I. + Gestion et chantier	350	420
TOTAL / logement	6 854	8 225
TOTAL / ensemble logements	68 540	82 248
TOTAL Général Logements	876 665	1 051 998

Parties communes		
Commun	Tarif €HT	Tarif €TTC TVA = 20%
Rénovation accueil		
Rénovation salle de séminaire (peintures, textiles et décoration)		
Remplacement buffet petit déjeuner		
Rénovation espace sauna et hammam (peintures et décorations)		
Rénovation salle fitness (peintures et décorations)		
Remplacement des enseignes et de la signalétique		
TOTAL partie communes	101 000	121 200



« Nakâra »

BAIL COMMERCIAL Formule « Rendement »

(Locaux meublés)

Soumis aux dispositions de l'article L.145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « Nakâra », située à Agde (34), a pour destination la réalisation d'une Résidence de tourisme. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SAS ODALYS RESIDENCES et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom (s) :	PHILIPPE	Prénom(s) :	Loïc
Adresse principale :	3 ch. des tilleuls		
CP :	34150	Ville :	MARNAY
		Pays :	FRANCE
Tél :	05 81 31 8 53	Port :	
E-mail :	loicphilippe@pu.fr		

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«ODALYS RESIDENCES », SAS au capital de 3.000.000 €, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Parc de la Duranne, 655, avenue René Descartes, immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le n° 487 696 080, représentée par Monsieur Sylvain Briot, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Adjoint Développement de ladite société.

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

« Nakâra » Route de Rochelongue – 34300 CAP D'AGDE	
N° du lot :	B.109
Type :	T2
Surface habitable :	29 m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer :	4690 € HT
---------------------------	-----------

Fait à : Marnay

Le : 27/12/13

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

Société par action simplifiée au capital de 3.000.000 € Siège social : Parc de la Duranne - BP 412 Avenue René Descartes 13857 Aix en Provence Cedex 3 RCS Aix en Provence 487 696 080 <i>Lu et approuvé</i>	<i>Lu et approuvé</i> <i>[Signature]</i>
--	--

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

→Paraphe(s)

LP
JNP

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du **Preneur**, que le **Bailleur** devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier. A ce titre, le **Bailleur** mandate expressément le **Preneur** pour prendre livraison de son logement en ses lieux et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du procès-verbal de réception avec relevé contradictoire des vices apparents s'il en existe et la remise des clés. Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le **Preneur** devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Toutefois, le **Bailleur** sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du **Preneur** à cette dernière.

La prise d'effet du présent bail est fixée à la date de livraison, toutes réserves levées, étant entendu que toutes les sommes dues dans le cadre de l'acte authentique de vente auront été intégralement acquittées. A défaut, la date de prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1^{er} jour du mois suivant le complet paiement du solde du prix; le **Preneur** se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du **Bailleur** tant que celui-ci n'aura pas versé le solde du prix.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le **Bailleur** déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le **Preneur** ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le **Preneur** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée initiale de neuf (9) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa prise d'effet.

A l'issu de cette période le bail sera tacitement reconduit par périodes de 3 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la date d'échéance contractuelle.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. 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. Le montant de cette indemnité sera équivalent à 2 fois le dernier loyer annuel versé au moment du non renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

→ Paraphe(s)

LP
JNP

ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le **Preneur** s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du **Bailleur**, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du **Bailleur** ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis et déduction faite d'une franchise de loyer pour la période allant de la date de livraison jusqu'au premier jour du mois suivant.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26. Cette révision se fera sur la base de la variation en plus ou en moins de l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Le **Bailleur** s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B. – Charges

Le **Preneur** devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

Les charges dites récupérables définies au sens du décret n° 87-713 du 26 août 1987 sont à la charge du **Preneur**, déduction faite d'une participation annuelle du **Bailleur**, calculée sur une base forfaitaire de 5 euros HT par mètre carré habitable et par lot. Cette somme forfaitaire est révisée tous les trois ans sur les mêmes bases que le loyer principal. Cette participation forfaitaire est déduite des loyers versés trimestriellement au **Bailleur** dans le cadre du bail commercial signé. La première année est calculée au prorata temporis.

C. – Impôts et taxes

➤ Le **Preneur** acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au **Bailleur** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

➤ Le **Bailleur** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 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 du loyer ci-après fixé :

6.1. ETAT DES LIEUX

Le **Preneur** prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le **Bailleur** en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

→Paraphe(s)

UP
JAP

6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le **Preneur** dispense le **Bailleur** de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le **Preneur** tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le **Bailleur** s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le **Preneur** devra prévenir immédiatement le **Bailleur** de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du **Bailleur** de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le **Preneur** sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le **Preneur** devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le **Preneur**. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le **Preneur** sera tenu d'en informer le **Bailleur**.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites avec le consentement et sous l'autorité du **Bailleur**, mais le **Preneur** en supportera la charge financière.

Le **Preneur** prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le **Bailleur** devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

6.4. AMELIORATIONS

Le **Preneur** supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du **Bailleur** aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **Preneur**, avec ou sans l'autorisation du **Bailleur**, ne donneront pas lieu de la part du **Bailleur** à une quelconque indemnisation au profit du **Preneur**.

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le **Preneur** devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le **Bailleur** ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le **Preneur** à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le **Preneur** ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du **Bailleur**.
- L'acte de cession devra être signifié au **Bailleur** conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- Le **Preneur** pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

→Paraphe(s)

WP
JNP

6.7. ASSURANCES

Le **Preneur** contractera, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols ou de dégâts des eaux, de catastrophe naturelle et le recours des voisins et des tiers. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelle et tout risque inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du **bailleur**.

Le **Bailleur** s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, le lot loué et le mobilier garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers.

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société venderesse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage – ouvrage » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6.8. VISITE DES LIEUX

Le **Preneur** devra laisser le **Bailleur**, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du **Preneur**. Il devra laisser visiter les lieux par le **Bailleur** ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ. Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9. VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le **Bailleur** souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au **Preneur** ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du **Bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties sans indemnité et sans préjudice, pour le **Bailleur**, de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le **Bailleur** facturera en conséquence au **Preneur** le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le **Preneur** de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect de ses obligations, le **Bailleur** aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sommation de payer signifiée par huissier de justice restée infructueuse.

ARTICLE 10 TOLERANCE

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

4

→Paraphe(s)

VP
JNP

ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

- le bailleur en son adresse sus-indiquée
- le preneur dans les lieux loués

Les parties attribuent compétence de juridiction au tribunal compétent des lieux loués.

FAIT A ...*Marseille*.....

LE ...*27/12/13*.....

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
<i>Lu et approuvé</i> Odalys Résidences Société par action simplifiée au capital de 3.000.000 € Siège social : Parc de la Duranne - BP 412 Avenue René Descartes 13857 Aix en Provence Cedex 3 RCS Aix en Provence 487 696 080	<i>Lu et approuvé</i> <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>

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

4

→Paraphe(s)

JP
JNP