

Renouvellement de bail commercial

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

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 l'un de ses représentants, dûment habilité à l'effet des présentes.

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

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

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit

Un bail commercial (ci-après « le Bail ») a été consenti par le Bailleur à la société Odalys Résidences.

Il porte sur un (ou plusieurs) lot(s) de copropriété situé(s) dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme classée 3* dénommé « Les Océanides », situé à La Londe les Maures (83250) - 395 Boulevard Plage de l'Argentière.

Il est rappelé que la résidence comporte deux-cent quarante (240) appartements dont 239 à bail.

Destination contractuelle des biens loués.

Numéro appartement	Type	Bât	Numéro du lot	Parking
F105	2 pièces 4 pers.	F	108	079

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

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

Article 1 – Durée 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 dix (10) ans, à compter du **1er novembre 2022.**

Article 2 – Remise aux goûts du jour et remplacement du mobilier des parties privatives et des parties communes.

Pour les besoins d'une nouvelle période d'exploitation, les Parties sont convenues de la nécessité d'une « mise aux goûts du jour » des parties privatives et du bâtiment « accueil », qui se matérialisera par des travaux de relookage et le remplacement de mobilier dans les appartements dont le paiement sera à la charge du Bailleur pour les parties privatives (hébergements) et à la charge du Preneur pour les installations communes et le bâtiment « accueil » dit local d'exploitation.

Les travaux seront réalisés par Odalys (ou toute société de son groupe) et seront engagés dans un délai permettant un achèvement fixé à titre prévisionnel au 31 mars 2025.

Le mobilier sera fourni et installé par le Preneur.

Le Budget global pour l'ensemble de la résidence est limité à la somme de 1 507 400€ HT / 1 808 880€ TTC.

Parties privatives (Hébergements) :

Le budget correspondant à chaque type d'appartements est le suivant :

- T1 - 2 pax : 3 995€ HT / 4 794€ TTC
- T2 - 4 pax : 6 650€ HT / 7 980€ TTC

Parties privatives (Locaux d'exploitation) et Parties communes :

Le budget correspondant à l'ensemble des réalisations des locaux d'exploitation est de 230.000€ HT / 276.000€ TTC

cl
LS

La prise en charge de ces travaux sera répartie entre Bailleurs et Preneur dans les conditions suivantes :

- 100% des travaux des parties privatives dites « hébergement » pour les Bailleurs
- 100% des travaux des parties privatives dites « locaux d'exploitation » pour le Preneur
- 100% des travaux de re-végétalisation d'espaces verts et de rénovation des peintures des volets dans les Parties communes pour le Preneur

Annexe 1 – Descriptif sommaire relookage et changement mobilier parties privatives et parties communes

Les sommes dues par le Bailleur seront facturées par le Preneur et payables en 4 fois, selon l'échéancier suivant :

- 25% le 1^{er} novembre 2022 (sur appel de fonds)
- 25% le 1^{er} juillet 2023 (sur appel de fonds)
- 25% le 1^{er} décembre 2023 (sur appel de fonds)
- 25% le 1^{er} avril 2024 (sur facture définitive)

Le non-règlement de cette somme (dans un délai de 60 jours maximum) 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 4 – Tiers-payeur.

Le Bailleur donne, par la présente, mandat au Preneur afin que celui-ci acquitte pour son compte, directement auprès du syndicat des copropriétaires de l'immeuble et sans attendre la reddition et l'approbation des comptes, la quote-part des charges de copropriété et d'ASL due par le Preneur (les charges récupérables).

Ce dispositif appelé « tiers payeur » et destiné à simplifier la gestion des biens loués, en évitant au Bailleur d'avoir à faire l'avance de ces charges d'une année sur l'autre (dans l'attente d'un remboursement sur décompte approuvé) est conditionné au fait que le mandat de syndic soit confié à la société SGIT Gestion (RCS Aix-en-Provence 331 813 451), filiale du Groupe Odalys.

En cas de non-renouvellement du mandat de la société SGIT Gestion, le dispositif de tiers payeur prendra fin automatiquement et les charges récupérables seront payées sur décompte approuvé en assemblée générale de copropriété.

Article 5 – Condition suspensive.

Le présent renouvellement est conclu sous la condition suspensive de la régularisation de renouvellements identiques, au plus tard le 15 septembre 2022, par des

cl
LS

propriétaires représentant au minimum quatre-vingt-cinq pour cent (85%) des lots actuellement à bail de la résidence, soit deux-cent quinze (215) appartements minimums.

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

Article 6 – Absence de novation – Conformité à la loi.

Les autres dispositions du Bail demeurent inchangées, le présent renouvellement n'emportant pas novation aux dispositions dudit contrat.

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

Est demeuré ci-après annexé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce.

Fait à, *Gravelines*

Le, *25/07/2022*

En deux originaux dont un pour chacune des parties.

Le Bailleur.



Le Preneur,
Odalys Résidences

Annexe 1 : Descriptif sommaire relookage et remplacement mobilier Parties Privatives.
Annexe 2 : Inventaire Charges, dépenses, contributions et taxes.



A N N E X E 1

DESCRIPTIF SOMMAIRE RELOOKAGE ET REMPLACEMENT MOBILIER PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Parties Privatives :

- o Peinture séjours + Chambres
- o Remplacement des luminaires
- o Remplacement des textiles
- o Remplacement du mobilier :
 - Table et chaises
 - Table basse
 - Buffet dans le séjour
 - Tête de lit avec tables de chevet
 - Commode ou armoire une porte
 - 2P4 : changement des canapés gigognes
 - Literie : passage en lits 160 dans les chambres des 2p4 et en 2 x 80 (Twin zippable) dans les Studios

Locaux d'exploitation :

- o Renovation du bâtiment « accueil »
- o Enseigne et signalétique
- o Rénovation de la peinture des volets
- o Rénovation de l'espace séminaire

CL

LS

A N N E X E 2

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	<p>a) Entretien :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>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.</p> <p>c) Menues réparations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>a) Exploitation et entretien courant :</p> <p>Eau froide et chaude des locataires ou occupants du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments d'habitation concernés ;</p> <p>Eau nécessaire à l'entretien courant des parties communes du ou desdits bâtiments, y compris la station d'épuration ;</p> <p>Eau nécessaire à l'entretien courant des espaces extérieurs ;</p> <p>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 ;</p> <p>Produits nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et au traitement de l'eau</p> <p>Electricité ;</p> <p>Combustible ou à la fourniture d'énergie, quelle que soit sa nature.</p>		

cl

LS

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
		<ul style="list-style-type: none"> - 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 ; - entretien des épurateurs de fumée ; - opérations de mise en repos en fin de saison de chauffage, rinçage des corps de chauffe et tuyauteries, nettoyage de chaufferies, y compris leurs puisards 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 détendeur ; - 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 périodique de la face extérieure des capteurs solaires ; - vérification, nettoyage et graissage des organes des capteurs solaires. 		X
		<p>b) Menues réparations dans les parties communes ou sur des éléments d'usage commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réparation de fuites sur raccords et joints ; - remplacement des 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
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Installations individuelles		Dépenses d'alimentation commune de combustible		X
		<p>a) Exploitation et entretien courant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réglage de débit et température de l'eau chaude sanitaire ; - vérification et réglage 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 		X
		<p>b) Menues réparations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements dont les compteurs individuels	X	

CL

LS

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Fournitures consommables, notamment produits d'entretien, balais et petit matériel assimilé nécessaires à l'entretien de propreté, sel.		X X
	Entretien courant, menues réparations	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 X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
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).	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Essence et huile ; Fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : - Ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.		X X X
	Entretien courant	a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant : - les allées, aires de stationnement et abords ; - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ; - les aires de jeux ; - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ; - entretien du matériel horticole ; - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux. b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.		X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Hygiène	Dépenses de fournitures consommables	Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.		X X
	Exploitation et entretien courant	Entretien et vidange des fosses d'aisances ; Entretien des appareils de conditionnement des ordures.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements Prestation de dératisation, désinsectisation, désinfection, dénidification.	X	
Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation	La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique	Energie électrique		X
	Exploitation et entretien courant	Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ; Visites périodiques ;		X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Impositions et redevances		Les impôts, taxes et redevances dus par le Preneur au titre de son activité actuels ou à futurs. Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Taxe de balayage. Taxe de séjour Frais de rôle (figurant sur la taxe foncière) Taxe foncière	X X	X X X X
		Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ; b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ; c) Lorsque le gardien ou le prestataire de services d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses	25%	75%

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Gardiennage		correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. <u>La répartition s'effectuera en fonction de la tâche réalisée qui peut être récupérable ou non récupérable.</u>		
Extérieurs	Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif	a) Jardins privatifs : - Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; - Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage.		X
		b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux.		X
		c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières Dégorgement des conduits.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Ouvertures	Ouvertures intérieures et extérieures	a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : - Graissage des gonds, paumelles et charnières ; - Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes.		X
		b) Vitrages : - Réfection des mastics ; - Remplacement des vitres détériorées.		X
		c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : - Graissage ; - Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames.		X
		d) Serrures et verrous de sécurité : - Graissage ; - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées.		X
		e) Grilles : - Nettoyage et graissage ; - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.		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, murs, 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	
	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

CL

LS

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Installations de plomberie				
	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	
Piscines	Dépenses d'exploitation	Entretien et nettoyage de la piscine ; Produits ; Remplacement du petit matériel ; Entretien des moteurs ; Contrôle de la qualité de l'eau.		X 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	

cl

LS

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	p ²
Téléphone/Internet/Médias	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liés à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
	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	

cl

LS

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 son Président, Monsieur François Mariette.

Q

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots ci-dessous désignés de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme 3 étoiles dénommé « Océanides 2 », soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et situé à La Londe les Maures (Var) et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux, qui sont actuellement en cours de construction, sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements
Récapitulatif des biens loués :

Numéros de Lots :

DANS LE BATIMENT F1

LOT NUMERO CENT HUIT(108)

Un appartement de type T2 situé au 1^{er} étage du bâtiment F1 portant le N°F112 sur le plan du 1^{er} étage du bâtiment F1, comprenant :

Un séjour/cuisine avec placard, une chambre avec placard, une salle de bains avec w.c

Le tout pour une surface habitable de 33,85m² environ

Et une terrasse pour une surface de 8,20m² environ

Avec TRENTE-NEUF/DIX MILLIEMES des parties communes générales 39/10.000°

LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE HUIT(338)

Un parking extérieur pour une surface de 12,00m² environ portant le N°079 sur le plan

Avec TROIS /DIX MILLIEMES des parties communes générales

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter du lendemain de la livraison de la résidence, fixée, à titre prévisionnel, au 30 Mai 2012 (ou à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition si celle-ci est postérieure), pour expirer le 31 octobre suivant sa neuvième année.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

6

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de 6 mois, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme 3 étoiles devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division volumétrique applicables aux Locaux.

Le Preneur s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le nettoyage régulier des locaux,
- la distribution de petits-déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil-réception.

dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

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 textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront à l'état neuf (et meublés) et permettront une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

Q

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

Le Preneur s'engage par ailleurs à entretenir et à remplacer si nécessaire le mobilier, textile, luminaires, étant précisé que le remplacement du mobilier aux frais du Preneur ne lui permettra pas pour autant d'en revendiquer la propriété, qui demeurera acquise au Bailleur.

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations autres que locatives, alors même que leur durée excéderait quarante jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'elles soient effectuées pendant les inter-saisons.

Au cas où ces réparations seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

7 bis) : Le Preneur s'oblige à maintenir le classement tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité, à savoir en particulier :

L'accueil et à la réception.

Les langues parlées par le personnel sur site.

Le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons.

Le nettoyage des unités d'habitation.

La fourniture du linge de toilette et de maison.

L'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station.

Le service de message

Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement,

Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence,

Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévu à l'article 261 D 4° a) du Code Général des Impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du Code Général des Impôts ; il s'engage en conséquence à dépenser pendant les 24 premiers mois d'exploitation une somme au moins égale à 1,5% des recettes d'exploitation de la

CP

résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyage ou de séjour des contrats de mise à disposition, tels que 20% au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra par ailleurs justifier dans le délai de trois mois qui suit l'expiration de la période de 24 mois précitée auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus.

Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de 24 mois précitée

Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au bailleur à première demande de sa part étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L321-2 du Code du Tourisme, le preneur sera également tenu une fois par an de communiquer à l'ensemble des copropriétaires 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

B – De son côté, le Bailleur :

8°) *Livraison des biens loués* : S'engage, le cas échéant, à assister personnellement à la livraison des biens loués et à signer le procès-verbal qui sera alors dressé, en émettant les réserves qu'il estimera nécessaire de soulever.

Le Bailleur pourra mandater une société tierce choisie par le Preneur qui, moyennant une somme forfaitaire de cent cinquante euros hors taxes (150 EUR HT), avancée par le Preneur et déduite des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du Bailleur le procès-verbal qui aura été établi ainsi que pour procéder à la levée des réserves.

9°) *Cession de droit au bail -- Sous-location* : Autorise le Preneur à céder son droit au bail (de manière isolée ou en l'intégrant à la cession du fonds de commerce), à charge de l'en prévenir au moins un (1) mois à l'avance, et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A compter de la deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys tombera.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

4

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède.

Toutefois, il est convenu que le Bailleur ne donnera pas mandat au Preneur de le représenter aux assemblées, dans la mesure où l'ordre du jour de celles-ci porterait exclusivement sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire. Dans la mesure où l'assemblée générale de copropriété comporterait un ordre du jour mixte, le Bailleur pourra toujours donner au Preneur un mandat impératif de vote relatif aux résolutions concernant les travaux dont le Bailleur conserve la charge. »

11°) Garanties de construction :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Article 5 – Loyer.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de **CINQ MILLE TROIS CENT CINQ EUROS (5.305 EUR)**, correspondant savoir :
à l'appartement pour 5.100 € hors taxes et une TVA en sus au taux de 5,5 % d'un montant de 280,50 €

et au parking pour 205 € hors taxes et une TVA ensus au taux de 19,60 % d'un montant de 40,18 €

payable trimestriellement à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Ce loyer sera révisé à l'issue de chaque période triennale, à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE, dans la limite conventionnelle de un et demi pour cent (1,5%) par an.

Indice de référence : dernier indice connu au jour de la prise d'effet du bail.

4

Le Bailleur déclare renoncer au bénéfice de la franchise prévue à l'Art. 293 F du code général des impôts.

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte par le Preneur.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (30%) des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

Article 7 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

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

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologiques est demeuré ci-après annexé.

Article 8 – Protection de l'environnement.

1 Pollution :

4

Les Parties déclarent être informés des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifié sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté:

« Article 8-1:

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

Article 9 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, 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 sera résilié de plein droit.

Article 10 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de 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

Q

fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée 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 ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Article 11 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

4

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

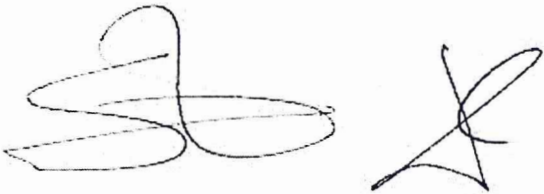
Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Fait à *Gravelines*

Le *16-12-2010*

En deux (2) exemplaires originaux.

Le BAILLEUR



Le PRENEUR



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