



BAIL COMMERCIAL

AVENANT – BAIL COMMERCIAL

Résidence « IROISE ARMORIQUE »

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SAS DOPASCH demeurant 10 rue des Alpes 68200 MULHOUSE France

Ci-après dénommés « le Bailleur »

D'une part,

ET :

La SARL KERMAEL, exploitant sous l'enseigne « NEMEA » au capital de 7 622.45€, ayant son siège social à MERIGNAC (33700), Le rubis, 10 bis rue Gutenberg, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 429 495 716

Représentée par Monsieur Pascal RECORBET, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Preneur »

D'autre part

IL A ETE EXPOSE ET RAPPELE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seing privé le bailleur a consenti au preneur un bail commercial sis Résidence « IROISE ARMORIQUE », rue d'Armorique – 29 280 LOCMARIA-PLOUZANE correspondant au lot n° 0F.

Ce bail a été consenti à effet du 01/01/2021.

A raison des conséquences de la crise sanitaire et de l'ensemble des restrictions gouvernementales ayant entraîné une baisse considérable du chiffre d'affaires de la résidence, les parties ont convenu d'ajuster le loyer de l'année 2021. Les Parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit.

IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent avenant a pour objet de modifier l'Article « Loyer » des CONDITIONS GENERALES et l'Article « Montant annuel du loyer » des CONDITIONS PARTICULIERES du bail et les éventuels avenants en vigueur entre les Parties.

Toutes les autres clauses du bail initial et les avenants éventuels demeurent inchangés et restent valables.

ARTICLE 1 :

Compte tenu des circonstances exceptionnelles rappelées ci-avant, le loyer de l'année 2021 est exceptionnellement ajusté à 91, 7% du montant annuel 2021. Le versement desdits loyers sera effectué selon le calendrier suivant :

- Versement des loyers du 1^{er} trimestre 2021 en totalité (réglés en avril 2021) ;
- Versement des 2/3 des loyers du 2^{ème} trimestre 2021 (réglés le 15 juillet 2021) ;
- Versement des loyers du 3^{ème} trimestre 2021 en totalité (réglés le 15 octobre 2021) ;
- Versement des loyers du 4^{ème} trimestre 2021 en totalité (réglés le 15 janvier 2022).

ARTICLE 2 :

Dans ces conditions et en contrepartie, le Preneur versera au Bailleur en 2022, en sus du loyer de base en numéraire prévu dans le bail initial, un loyer complémentaire garanti, venant s'ajouter à l'indexation légale par le jeu de l'indice INSEE, dans les conditions suivantes :

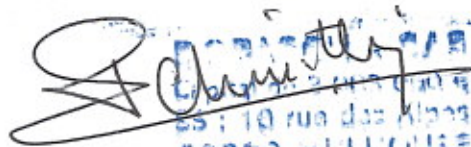
- Versement le 15 avril 2022, d'un loyer complémentaire représentant 3% du loyer annuel HT ;

Ce loyer complémentaire sera versé, sans considération du chiffre d'affaires réalisé sur la résidence et quelque soit la situation sanitaire aux dates indiquées.

Fait en deux exemplaires à

Le 05.07.21

Le Bailleur


SARL KERMAEL
55 : 10 rue des Alpes
63200 MATHOUZE
RCS 444 438 014 - 20021 735
Tél. 05 63 42 23 53

Le Preneur



BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX D'HABITATION MEUBLES
En application des articles L145 et suivants du Code de Commerce

RESIDENCE IROISE ARMORIQUE

Entre les soussignés :

Nom et Prénoms : DOPASCH

Adresse : 10 rue des Alpes 68200 MULHOUSE France

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

D'une part,

Et :

La SARL KERMAEL, Société à responsabilité limitée exploitant sous l'enseigne « NEMEA » au capital de 7622,45 Euros, ayant son siège social à MERIGNAC (33700), immeuble Le Rubis, 10 bis rue Gutenberg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 424 767 143.

Représentée par Monsieur Pascal RECORBET, Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée « le Preneur »

D'autre part,

Préambule :

Il est rappelé que le Bailleur et le Preneur ont conclu précédemment un bail commercial prenant effet le 23/06/2007 et venant à expiration le 30/09/2022. Ce précédent bail porte sur le logement 0F situé au sein de la résidence Iroise Armorique sur la commune de Locmaria Plouzané dans laquelle le Preneur est exploitant. En raison de la crise sanitaire due à la pandémie Covid-19 sans précédent et de ses conséquences économiques, les parties se sont rapprochées et ont décidé de mettre fin au bail initial et de conclure nouveau bail commercial à la condition suspensive que le propriétaire s'engage à signer l'avenant COVID qui impacte les conditions du bail ayant pris effet le 23/06/2007 :

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1. Engagement de location

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, les BIENS MEUBLES ET DROITS IMMOBILIERS ci-après désignés dont il est propriétaire ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux ou dont la jouissance est conférée de par le fait.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance des biens donnés à bail ainsi que la quote-part de parties communes et d'équipements collectifs attachée auxdits locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation de la Résidence de tourisme auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

PR 

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.

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

Conformément à l'article L 145-14 du code de commerce, il est rappelé que le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence 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.

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

Article 2. Désignation des locaux loués

Article 2.1 Référence de l'immeuble :

Résidence Iroise Armonique
Rue d'Armorique
29280 Loc-Maria Plouzane

Article 2.2 Référence du logement :

Numéro lot	0F
Type	T3/6
Bâtiment n°	0
Etage	RDC
N°parking	0F
Surface habitable	50,159999999999 997

+ la quote-part des parties communes générales.

Le Preneur disposera pendant toute la durée du bail de toutes les infrastructures et moyens d'exploitation répondant aux normes imposées par la réglementation en vigueur et nécessaires à l'exercice de ses activités dans la Résidence sus-désignée.

Article 3. Durée du bail et prise d'effet

Le bail prendra effet le 1^{er} janvier 2021 pour une durée de 9 ans.

Le bail sera renouvelable par tacite prolongation sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties, par acte extra-judiciaire, au moins un an avant la date d'échéance contractuelle. Ce délai d'un an de préavis devra également être respecté durant la période de tacite prolongation au bail.

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

PR
27

Article 4. Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence de Tourisme dans laquelle sont situés les locaux objets du présent bail, de même que dans les locaux similaires de cette même résidence qu'il a déjà loués, des prestations comportant, en sus de l'hébergement des touristes, les services définis à l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts, les services suivants :

- Petit déjeuner
- Nettoyage régulier des locaux
- Fourniture de linge de maison
- Réception, même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité d'exploitation de Résidences de Tourisme classée est soumise à la TVA conformément aux dispositions du même article 261 D 4°.

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

Article 5. Charges et conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

5.1 Le Preneur s'oblige :

5.1.1 A prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront au jour de la date d'effet du bail étant précisé que ceux-ci sont loués meublés et que le Preneur déclare parfaitement les connaître pour déjà les utiliser. Le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de cette résidence, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'ensemble immobilier et à sa destination spécifique et notamment touristique.

5.1.2 A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

5.1.3 A souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions prévues à l'article 261 D du code général des Impôts.

5.1.4 A dispenser les prestations définies à l'article 4 ci-dessus.

5.1.5 A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des réparations locatives, soit des dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, conformément à la Convention sur la répartition des charges entre Néméa et les propriétaires, signée le 18 décembre 2017 par le Preneur, le Syndic et par le Président du conseil syndical. Il est précisé que ce document est consultable sur simple demande auprès du conseil syndical

Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat. Au terme du présent Bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise en état neuf d'origine.

Il est précisé que dans le cadre du présent bail le Preneur s'engage à renouveler à ses frais une partie du mobilier garnissant le logement qui reste la propriété du Bailleur.

5.1.6 A informer par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

5.1.7 A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, en dehors des travaux de mise en conformité des locaux liés à celle-ci et des travaux prévus dans le cadre du présent bail et qui sont décrits en annexe (Annexe 1 : Travaux et remplacement du mobilier).

5.1.8 A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, ni aucun changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au Bailleur sans indemnité de tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par lui, même avec autorisation du Bailleur.

5.1.9 A acquitter l'ensemble des charges de copropriété récupérables ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité, etc.

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

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

5.1.10 A faire assurer pour son propre compte et maintenir assurés pendant toute la durée du bail l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion et de dégâts des eaux, les risques locatifs ainsi que la perte d'exploitation et le recours des voisins et des tiers par une compagnie notoirement solvable ; d'en payer ponctuellement les primes. Le Preneur devra justifier de ces assurances et de l'acquisition des primes à toute réquisition du Bailleur.

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

5.1.11 Le Bailleur autorise le Preneur à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du preneur et entretenue en parfait état.

5.1.12 Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence de tourisme classée selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes. Le nouveau cessionnaire en outre, devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur. Le Preneur actuel restant solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers.

5.1.13 Le Preneur s'engage à renouveler tous les 5 ans sa demande de classement conformément aux dispositions législatives fixant les normes et la procédure des résidences de tourisme.

5.2 Le Bailleur s'oblige :

5.2.1 Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur.

5.2.2 De son côté, le Bailleur souscrira, via le Syndic de copropriété, une police d'assurance multirisques immeuble.

5.2.3 Autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre son activité telle que définie à l'article 4.

5.2.4 Conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière ainsi que les charges de copropriété non récupérables ;

5.2.5 Supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » et celles définies à l'article 606 du Code Civil ainsi que le ravalement, l'entretien des façades et des boiseries extérieures, et les travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation existante ou postérieure à la date d'effet du bail.

Il est précisé que les travaux de rénovation des peintures du logement, des salles de bains, de l'espace cuisine et du remplacement des radiateurs des logements listés et chiffrés en annexe 1 seront effectués, à la charge du Bailleur, dans le cadre du présent bail et réglé soit par virement bancaire soit par compensation avec les loyers dûs par le Preneur au titre des années 2021 et 2022.

5.2.6 S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

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

PR
OA

Article 6. Lois et usages

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du Bailleur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

Article 7 – Loyer

7.1. Loyer en numéraire

7.1.1 Montant loyer annuel HT

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 6282€ HT.

Ce loyer est assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur conformément à l'article 261 D du C.G.I., le Bailleur renonçant expressément au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F de ce même code.

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

7.1.2 Paiement du loyer annuel HT

Le paiement du loyer s'effectuera en numéraire à terme échu à chaque trimestre civil, le 15 du mois suivant la fin du trimestre c'est-à-dire le 15 janvier, le 15 avril, le 15 juillet et le 15 octobre de chaque année. Le Bailleur s'engage à quittance par trimestre civil échu de location. La facture sera établie pour son compte par le Preneur.

7.1.3 Révision du loyer annuel HT

Le loyer annuel sera révisé en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'INSEE.

La révision appliquée sera limitée à une hausse de 2% chaque année.

La première révision interviendra le 1^{er} janvier 2022.

L'indice de base utilisé sera l'indice du 1^{er} trimestre 2020 : 130.57.

L'indice de référence au moment de la révision sera celui publié 4 trimestres plus tard.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence, au moment de la révision, sera celui publié quatre trimestres plus tard. Chaque année suivante, le nouvel indice de référence sera celui publié quatre trimestres après celui utilisé comme indice de référence l'année précédente et qui servira d'indice de base.

7.2 Loyer Complémentaire

Les parties conviennent que le Preneur versera au Bailleur, chaque année et au plus tard le 15 juillet, un loyer complémentaire en fonction de l'évolution du chiffre d'affaires annuel de la résidence calculé comme suit :

- Un loyer variable de 5% calculé sur la base du loyer de base annuel hors taxes en cours si le chiffre d'affaires annuel de la résidence atteint 881 667 € hors taxes ;
- Un loyer variable de 10% calculé sur la base du loyer de base annuel hors taxes en cours si le chiffre d'affaires annuel de la résidence atteint 920 000 € hors taxes ;
- Un loyer variable de 18% calculé sur la base du loyer de base annuel hors taxes en cours si le chiffre d'affaires annuel de la résidence atteint 1 006 250 € hors taxes ;
- Un loyer variable de 23% calculé sur la base du loyer de base annuel hors taxes en cours si le chiffre d'affaires annuel de la résidence atteint 1 054 167 € hors taxes ;

Le chiffre d'affaires de la résidence s'entend des produits de ventes de séjours réalisés sur la résidence Iroise Armorique du 1^{er} janvier au 31 décembre de chaque année, non compris les produits de prestations et refacturations diverses. Le compte comptable de référence est le N°7060000 » ventes de séjour » pour la résidence Iroise Armorique.



Les paliers du chiffre d'affaires à atteindre ont été calculés sur la base de 92 lots exploités par la SARL KERMAEL sur la résidence Iroise Armorique. Si des baux étaient résiliés de quelque manière que ce soit, le calcul du chiffre d'affaires à atteindre sera déterminé au prorata du nombre effectivement gérés au 1^{er} janvier de l'exercice concerné. Le nombre de lots retenu est de 92 (référence au 1^{er} janvier 2020).

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur, au plus tard le 30 avril de chaque année, le montant du chiffre d'affaires de l'exercice précédent, tel que défini ci-dessus, certifié par un cabinet d'expertise comptable.

Le cas échéant, le versement de ce loyer variable se fera au plus tard le 15 juillet suivant la fin de chaque exercice, après l'arrêté des comptes définitifs de la société KERMAEL.

7.3. Loyer en nature

Le Bailleur pourra bénéficier chaque année, pour lui-même ou pour les membres de sa famille (ascendants et descendants), d'un séjour de deux semaines ou de deux séjours d'une semaine (du samedi au samedi). Ces semaines seront prises en dehors des périodes de vacances scolaires françaises, toutes zones confondues, et en fonction des disponibilités au moment de la prise de réservation. Cette offre est valable pour tout séjour dans les résidences NEMEA (hors résidences partenaires).

Il est précisé que le logement proposé sera si possible de même typologie que le logement possédé par le Bailleur sur la résidence Iroise Armorique. A défaut de disponibilité sur ce type de logement, le propriétaire pourra accepter un logement de taille inférieure. Dans le cas d'une réservation sur la résidence Iroise Armorique, le logement proposé sera, dans la mesure du possible, celui appartenant au propriétaire.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, la réservation au cours des vacances scolaires pourra être prise en dernière minute, dans les 15 jours précédant le début du séjour, en fonction des disponibilités et après accord du service commercial.

Toutefois, dans le cas d'une réservation prise durant les vacances dites de « Noël » et les vacances dites d'« Hiver » (toutes zones confondues vacances février ou février/mars) dans une résidence classée « montagne » ou dans le cas d'une réservation prise sur les semaines 30/31/32/33/34/35 dans une résidence classée « mer » ou « campagne », le séjour du Bailleur sera réduit à une semaine (au lieu de deux). Pour tout prolongement de séjour, ou séjour complémentaire, le propriétaire bénéficiera d'une remise de 20% sur le tarif public ou le tarif le plus avantageux proposé au moment de la réservation.

En cas de non usage de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire au propriétaire Bailleur.

La valorisation fiscale de la quote-part de ce loyer en nature est fixée, conformément à la réglementation fiscale en vigueur à 80% du prix public du séjour applicable au jour de la réservation.

La présente offre porte sur la prestation hébergement et les services gratuits. Les services payants sur la résidence seront à régler soit lors de la réservation, soit sur place.

Si le propriétaire a financé l'acquisition d'un téléviseur dans son logement, cette option ne lui sera pas facturée lorsqu'il séjourne dans sa résidence.

Article 8 – Avantage propriétaires

Le Bailleur pourra bénéficier à tout moment d'un séjour ou de plusieurs séjours dans les résidences NEMEA (Annexe 4 : Liste des résidences vacances Néméa) moyennant le paiement d'un prix calculé au tarif public en vigueur réduit de 20 %. Cette réduction n'est pas cumulable avec d'autres offres promotionnelles ni avec le loyer en nature désigné à l'article 7.2 du présent bail. Pendant ses séjours, il bénéficiera des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur.

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

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

En cas de non usage de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire au Bailleur, ni report sur les années suivantes. La présente offre porte uniquement sur la prestation hébergement et les services gratuits. Les services payants sur la résidence seront à régler soit lors de la réservation, soit sur place. Ces réductions ne pourront pas se cumuler avec d'autres offres promotionnelles en cours. Il sera appliqué le prix le plus intéressant pour le Bailleur.



Article 9. Etat des risques et pollutions (ERP) et diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des risques et Pollutions (ERP) du périmètre dans lequel sont situés les Locaux Loués, conformément aux articles L125-5 et R125-24 du Code de l'environnement.

Il résulte de l'arrêté du 8 avril 2011 que l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets du présent bail commercial sont situés dans le périmètre de plans de prévention des risques naturels et technologiques majeurs. En conséquence, il a été établi l'état des risques et pollutions prescrit par les dispositions du deuxième alinéa du I de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement et l'article R 125-6 du même code.

Les biens objet du présent bail sont par conséquent soumis aux dispositions réglementaires résultant des plans de prévention des risques (PPR) précités ou zone de sismicité qui leur sont applicables.

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

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

Le Bailleur déclare en outre que :

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

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation

Article 11. Revente

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

Article 12. Trouble de jouissance :

Dans le cas où l'indisponibilité du bien loué résulterait :

- Soit du fait du Bailleur,
- Soit de l'apparition de désordres de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le versement du loyer défini ci-avant serait suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à l'issue du mois suivant la fin du trouble de jouissance mais serait couvert soit par la garantie perte de loyer souscrite par le syndic de l'immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur.

Article 13. Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ces engagements et qu'en cas de non-paiement des loyers à l'une de ses échéances ou de non-respect de ses obligations, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra de plein droit, sans qu'il soit besoin de recourir en justice, un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou une sommation par huissier de payer, restée infructueuse.

Article 14. Litiges

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation du siège social du Preneur.

Article 15. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social et le Bailleur à son adresse principale.

Article 16. Frais

Les frais afférents à l'état des lieux de sortie lors de la résiliation du présent bail seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 17. Condition suspensive

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive d'obtention d'un quota d'au moins 85 logements renouvelés dans le cadre d'un nouveau bail commercial signé entre le Preneur et les propriétaires de la résidence Iroise Armorique avant le 31 décembre 2021. Cette condition suspensive est motivée par le fait que le Preneur doit justifier d'avoir sous bail commercial, en gestion, au moins 55% des logements de la résidence.

Cette condition suspensive est stipulée en faveur exclusive du Preneur qui seul, pourra s'en prévaloir, à sa propre discrétion.

Article 18. Clause de protection des données personnelles

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

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

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

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

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

(en deux exemplaires originaux)

Fait à

A MERIGNAC LE

30 NOV. 2020

Le

Le Preneur

DOPASCH - S.A.

capital de 3 900 000 Euros

SS : 10 rue des Alpes

68200 MULHOUSE

RCS 444 438 014 - 2002 B 736

T 03 89 42 26 33 - Fax 03 89 42 26 4

Le Bailleur

Annexes :

- Annexe 1 : Travaux et remplacement du mobilier
- Annexe 2 : Etats des risques et pollutions
- Annexe 3 : Liste des résidences vacances Néméa
- Annexe 4 : Liste du mobilier

SAINTE MAEL
10 bis rue Gutenberg
33700 MERIGNAC - 05 57 26 99 31
RCS Bordeaux 429 455 716

[Signature]

PR

**ANNEXE 1 : TRAVAUX
ET REMPLACEMENT DU MOBILIER**

Le Bailleur : DOPASCH
Logement n° : 0F

La SARL KERMAEL, Société à responsabilité limitée exploitant sous l'enseigne « NEMEA » au capital de 7622,45 Euros, ayant son siège social à MERIGNAC (33700), immeuble Le Rubis, 10 bis rue Gutenberg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 424 767 143.

Les parties ont convenu de réaliser des travaux de rénovation et de remplacer certains mobiliers dans les logements à partir du premier semestre 2021. Les travaux et commandes seront réalisés par le Preneur.

Ci-dessous, la répartition des coûts entre le Bailleur et le Preneur.

Pièce concernée	Remplacement du mobilier	Prise en charge par le Preneur
Séjour	Table rectangulaire Chaises	
Salon	Canapés Façades buffet Table basse	
Chambres	Couettes Matelas Lampes de chevets	
Logement	Rideaux	
Pièce concernée	Travaux	Prise en charge par le Bailleur
Cuisine	Façades meuble cuisine	425 € HT
	Plaques vitrocéramique	
Salle de bain	Pare douche	775 € HT
	Meuble	
	Plan vasque	
	Mitigeur / miroir / éclairage LED	
Logement	Radiateurs	400 € HT
	Remise en peinture	2000 € HT
TOTAL HT		3600 €
TOTAL TTC		4320 €

Ce montant total sera réglé par le Bailleur au Preneur ¹:

- ☐ Par compensation avec les loyers du par le Preneur au titre des années 2021 et 2022
☒ En totalité au plus tard le 31 mars par virement (voir coordonnées bancaires et références ci-dessous).

Par virement : compte FR76 1330 6001 5710 6459 4200 095 - Code BIC/SWIFR AGRIFRPP833

Références à indiquer : N° du lot / Travaux Bail

(En deux exemplaires originaux)

Fait à
Le Preneur

le 30 NOV. 2020

SARL KERMAEL
10 bis rue Gutenberg
33700 MERIGNAC
RCS Bordeaux 424 767 143
05 57 26 99 31
02 99 49 57 16
9/9

DOPASCH - SAS
capital de 3 900 000 Euros
SS : 10 rue des Alpes
68200 MULHOUSE
CS 444 438 014 - 2002 B 736
tél. 03 89 42 26 33 - Fax 03 89 42 26 46

Le Bailleur



BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Code postal
29280

Commune de
LOCMARIA-PLOUZANÉ

Code INSEE
29130

page 2/2

Situation de la commune au regard du zonage sismique réglementaire

> La commune se situe en zone de sismicité classée

zone 1
très faible ☐

zone 2
faible ☒

zone 3
modérée ☐

zone 4
moyenne ☐

zone 5
forte ☐

Situation de la commune au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> La commune est classée à potentiel radon de niveau 3

oui ☒ non ☐

Information relative à la pollution de sols

> La commune comprend un ou plusieurs secteurs d'information sur les sols (SIS)

oui ☐ non ☐

Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

> La commune est concernée depuis 1982 par un ou plusieurs arrêtés
de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle
de reconnaissance de l'état de catastrophe technologique

nombre 5

nombre 0

Pièces jointes *

Documents de référence permettant la définition des travaux prescrits

Extraits de documents ou de dossiers permettant la définition des travaux prescrits au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Néant

Cartographies relatives au zonage réglementaire

Extraits cartographiques permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application du Code de l'environnement : articles R.125-23, 24, 26 et R.563-4

Néant

date oct 2018

Le préfet du Finistère

* Les pièces jointes sont consultables sur le site Internet de la préfecture de département

www.finistere.gouv.fr

PR



Préfecture du Finistère

Code postal
29280Commune de
LOCMARIA-PLOUZANÉCode INSEE
29130**Fiche communale d'information risques et pollutions**

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Annexe à l'arrêté préfectoral
n° 2018257-002

du 14 | 09 | 2018

mis à jour le | |

Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- La commune est concernée par le périmètre d'un PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | | |
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres
> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui ☐ non ☐
- La commune est concernée par le périmètre d'un autre PPR N
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | | |
¹ Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
inondations ☐ autres
> Le règlement du PPRN comprend des prescriptions de travaux oui ☐ non ☐

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPR M)

- > La commune est concernée par le périmètre d'un PPR M
prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | | |
² Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
mouvement de terrain ☐ autres
> Le règlement du PPR M comprend des prescriptions de travaux oui ☐ non ☐

Situation de la commune au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPR T)

- > La commune est concernée par un périmètre d'étude d'un PPR T prescrit
³ Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐
> La commune est concernée par le périmètre d'exposition d'un PPR T approuvé oui ☐ non ☐
> Le zonage comprend un ou plusieurs secteurs d'expropriation ou de délaissement oui ☐ non ☐
> Le zonage comprend une ou plusieurs zones de prescription de travaux pour les logements ⁴ oui ☐ non ☐

⁴ Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

LISTE DES RESIDENCES NEMEA

Annexe 3

Résidence	Ville
BRETAGNE	
Domaine de la Baie	Audierne (29)
Iroise Armorique	Locmaria Plouzané (29)
Domaine de Bertheaume	Plougonvelin (29)
Les Roches	St Pol de Léon (29)
Kermaël	St Briac sur Mer (35)
Le Domaine des Mauriers	St Malo (35)
VENDEE	
Les Grands Rochers	Olonne sur Mer (85)
ILE D'OLERON	
La Cascade - Oléron	Dolus d'Oléron (17)
Les Sables Vignier	St Georges d'Oléron (17)
BASSIN D'ARCACHON	
St Brice	Arès (33)
LANDES	
Le Domaine des Dunes	Mimizan (40)
Les Balcons des Pecheurs	Mimizan (40)
Les Gourbets	Mimizan (40)
Le Marché de la Plage	Mimizan (40)
Les Terrasses de l'Océan	Moliets (40)
L'Estacade	Capbreton (40)
PROVENCE	
Cap Azur	Saint mandrier sur mer (83)
Les Mazets du Ventoux	Malucène (84)
CEVENNES	
Les Portes des Cévennes	Sauve (30)
AUDE	
Les carrats	Port-Leucate (11)
PYRENEES	
Les Chalets du Belvédère	Font Romeu (66)
Les Grands Ax	Ax les Thermes (09)
Balcons d'Ax	Ax les Thermes (09)/ Bonascre
La Soulane	Loudenvielle (65)
Royal Peyragudes	Germ-Peyragudes (65)
Le Hameau de Balestas	Germ-Peyragudes (65)
ALPES DU NORD	
Le Grand Tétraz	Samoëns (74)
Les Chalets du Bois de Champelle	Morillon (74)
Le Nevez	Les Contamines Montjoie (74)
Les Chalets des Evettes	Flumet (73)
Le Grand Lodge	Châtel (74)
Le Grand Ermitage -	Châtel (74)
Les Chalets des Cîmes	La Toussuire (73)
ALPES DU SUD	
L'Aigle Bleu	Briançon (05)
l'Adret - Chantemerle	Chantemerle
MIDI PYRENEES	
St Martin	Toulouse (31)
Constellation	Toulouse (31)
LORRAINE	
Nancy	Nancy (57)
Nancy Grand Cœur	Nancy (57)
CENTRE VAL DE LOIRE	
Tours	Tours (37)

AR

R

ANNEXE N°4
Liste du Mobilier – propriété du Bailleur

RESIDENCE IROISE ARMORIQUE

TYPE 3

Mobilier

1 table basse
1 table à manger
1 buffet 2 tiroirs + 2 portes
1 bout de canapé
6 chaises
3 chevets + lampes
1 lampe de séjour
1 patère
1 canapé gigogne
1 lit 140
2 lits 80
1 cadre ou tableau
1 micro-onde
1 table extérieure blanche
6 fauteuils blancs

Literie

1 matelas 140
4 matelas 80
Couettes
Oreillers
Housse et coussins du canapé
3 rideaux séjour et chambres

NB : Le mobilier peut varier en fonction des techniques de construction et de la configuration de chaque lot