

BAIL COMMERCIAL de locaux d'habitation meublés
soumis aux dispositions des Articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce

TITRE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur (Nom – Prénom) :

Madame (Nom – Prénom) :

Régime matrimonial : COMMUNAUTE REDUITE AUX ACQUETS

Adresse :

Tél. professionnel Tél. domicile : Tél. portable :

Email :

Et comme ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

Et

La société dénommée TENERO SUITES, Société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros dont le siège social est à MERIGNAC (Gironde), 3, impasse Rudolf Diesel, Bâtiment B - identifiée au SIREN sous le numéro 804 569 952 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, représentée par Monsieur Pascal BERTRAND, agissant en qualité de Président de ladite société et ayant tous pouvoirs, avec faculté de substituer, à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

DESIGNATIONS DES BIENS LOUES :

Situation et désignation de l'ensemble

Les biens objet des présentes sont situés dans un ensemble immobilier en cours d'édification à usage de Résidence avec services, soumis au régime de la copropriété, dénommé Résidence «Le PIANO» 342-344 cours de la libération à TALENCE 33400, figurant au cadastre sous les références suivantes Section AB n° 420,423 et 425.

Les biens et droits immobiliers formant les lots objets du présent bail :

Appartement(s) n° 412 (numérotation plan de vente), correspondant au(x) lot(s) de copropriété n° : _____
Et les tantièmes des parties communes générales et équipements collectifs attachés.

Montant annuel du loyer :

Montant HT (en chiffres) 3760 €
Montant HT (en lettres) TROIS MILLE SEPT CENT SOIXANTE
EUROS

Soit Montant TTC (en chiffres) 4136 € (TVA incluse au taux actuel de 10 %).
Montant TTC (en lettres) QUATRE MILLE CENT TRENTE SIX
EUROS

Paiement des loyers :

Franchise de trois mois de loyer à compter de la date d'effet du bail.

Payable à trimestre civil échu, par virement au plus tard le 15 du mois suivant la fin du trimestre civil concerné.

TITRE 2 - CONDITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le BAILLEUR et le PRENEUR désignés ci-dessus au Titre 1 « CONDITIONS PARTICULIERES »

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

Le présent bail est lié à la concrétisation des contrats se rapportant à la résidence dénommée Résidence «LE PIANO», proposés aux Bailleurs, à savoir la régularisation d'un acte de vente en l'état futur d'achèvement sur les biens ci-avant désignés au Titre I – Conditions particulières, par la SCCV «LE PIANO», propriétaire de ladite Résidence.

La résidence «LE PIANO » est destinée à faire l'objet d'un classement « Résidence de Tourisme » de 3 *** selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010 et fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le PRENEUR exploitera ladite Résidence sous l'enseigne « Ténéo» en assurant les prestations para hôtelières définies à l'article 4 ci-après.

A cet effet, le PRENEUR s'engage à prendre à bail commercial chacun des lots meublés de ladite résidence dès leur vente régularisée, puis à les sous-louer aux futurs résidents.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devra respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que la fourniture de prestations para hôtelières.

Dates de référence :

- **Achèvement et livraison des biens objet des présentes** : prévus au plus tard au 4^e trimestre 2016
- **Mise en exploitation de la Résidence** (ouverture au public) : au lendemain de la livraison de la résidence par le promoteur à l'exploitant (la livraison de l'immeuble à l'exploitant interviendra concomitamment à la livraison des parties privatives aux acquéreurs et à la livraison des parties communes au syndic) et au plus tard, le 31 décembre 2016, étant ici précisé que cette mise en exploitation devra intervenir au plus tard 28 jours après la date d'achèvement des travaux
- **Date d'effet du bail** :
 - Au plus tôt, à la date de mise en exploitation de la résidence.
 - Au plus tard, à la date de signature de l'acte d'acquisition du bien objet des présentes, si elle intervient après la date de mise en exploitation de la résidence.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination BAILLEUR ou PRENEUR, elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous autres, solidairement et indivisiblement entre elles.

ARTICLE 2 - BAIL - DESIGNATION

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-avant désignés au Titre I – Conditions particulières, 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 PRENEUR déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir étudiés tels qu'ils ont été conçus, sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au plan de vente et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils sont définis au plan de vente.

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

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

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

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

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

Le présent bail est accepté par la PRENEUR en considération de la possibilité de l'exploiter conformément à sa destination de résidence de tourisme classée. le BAILLEUR certifie que l'ensemble immobilier est en conformité avec les règles et normes d'urbanisme, de construction et de sécurité applicables à une telle destination au jour des présentes et s'engage à maintenir cet ensemble immobilier de façon constante pendant toute la durée du bail en état d'être exploité par le PRENEUR conformément à la destination convenue. Il est d'ores et déjà convenu que si l'ensemble immobilier venait à ne plus être exploitable conformément à cette destination pour quelque raison que ce soit et notamment en cas d'évolution de la réglementation applicable, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer les travaux de mise en conformité nécessaires. Par ailleurs, le BAILLEUR indemniserà le PRENEUR selon une quote-part représentative de ses tantièmes de copropriété. Cette indemnité devra indemniser le PRENEUR de la totalité des coûts et dommages qu'il aura subi du fait de l'impossibilité d'exploiter la résidence durant la période de mise en conformité. Ces dispositions constituent une clause substantielle et déterminante à la conclusion des présentes.

Le mobilier meublant chaque logement est détaillée dans liste annexée aux présentes après mention.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

3.1 - Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de **NEUF ans**.

Par dérogation aux dispositions de l'article 145-4 du Code du Commerce et conformément aux dispositions de l'Article L145-7-1, les parties ne pourront pas donner congé avant l'expiration de la durée indiquée ci-dessus.

3.2 - Le présent bail prendra effet à la date de début d'exploitation de la résidence (ouverture au public) qui interviendra au lendemain de la livraison de la résidence par le promoteur à l'exploitant et **au plus tard, le 31 décembre 2016**.

La livraison de l'immeuble à l'exploitant interviendra concomitamment à la livraison des parties privatives aux acquéreurs et à la livraison des parties communes au syndic, étant ici précisé que cette mise en exploitation devra intervenir au plus tard 28 jours après la date d'achèvement des travaux.

Dans le cas où la signature notariée de l'acte d'acquisition du (des) lot(s) objet des présentes serait ultérieure à la date du début d'exploitation de la résidence, le présent bail prendra effet à la date d'acquisition et de mise à disposition au PRENEUR, pour une durée minimum de NEUF ans.

Observation étant ici faite que le PRENEUR n'assurera la mise en exploitation de la Résidence que si la totalité des locaux de ladite résidence sont normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes. Le loyer ne deviendra en conséquence exigible que lors de la mise en exploitation des lieux.

3.3 - Le renouvellement du bail s'effectuera, conformément aux dispositions des articles L 145-8 à L 145-12 du Code du Commerce.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés faisant l'objet du présent bail, une activité d'exploitant de résidence avec services à caractère hôtelier consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services suivants à sa clientèle, rendus dans les conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, savoir :

- la réception, même non personnalisée, de la clientèle,
- le nettoyage régulier des locaux privatifs et communs,
- le service des petits déjeuners,
- la fourniture du linge de maison.
- Ceci conformément aux dispositions des articles 261 D 4ème, b et c du Code Général des Impôts.

Et plus spécialement le PRENEUR s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux normes fiscales en vigueur de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité du bail.

Egalement s'agissant d'une résidence de tourisme classée, le PRENEUR devra souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger, dans les conditions suivantes :

- Soit un engagement de dépenser, pendant les vingt quatre premiers mois d'exploitation une somme égale à 1,5% des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère,
- Soit un engagement de conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition tels que 20% au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservés à des touristes étrangers.

Le PRENEUR s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règles relatives au classement des résidences de tourisme résultant de l'arrêté du 4 juin 2010 de sorte que soit sollicité dès la mise en exploitation, et obtenu, le classement de l'ensemble immobilier en résidence de tourisme et au plus tard dans les 12 mois de sa mise en exploitation effective, et à en justifier au BAILLEUR. Ce classement devra être maintenu pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 5 – CONDITIONS – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le présent bail est accepté aux conditions suivantes :

OBLIGATIONS DU PRENEUR :

5.1 Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance.

5.2 LE PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparation locative. Les réparations dites locatives sont celles régies par le décret n° 87-712 du 27 août 1987 et celles issues de la jurisprudence. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Handwritten signatures and initials, including 'JCB', 'ED', and a flourish.

Ces réparations ne sont pas à sa charge quand elles sont occasionnées par force majeure. Le PRENEUR supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées au Décret 87 712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date et toutes charges afférentes aux services de parahôtellerie. Il supportera également toutes les charges afférentes à l'activité qu'il exerce dans les lieux loués.

Il est précisé ici que les réparations incombant au PRENEUR seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le BAILLEUR ou l'assemblée générale de la copropriété.

5.3 En ce qui concerne l'exploitation de la résidence, le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée à l'article 4, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administrative ou autres, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

5.4 Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Le PRENEUR aura à sa charge toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

5.5 Le PRENEUR fera son affaire personnelle, pour le compte du BAILLEUR, de la mise en place du mobilier devant garnir les locaux tel que spécifié dans la liste détaillée est jointe aux présentes.

Le PRENEUR tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de réparation locative et d'entretien, le remplacera en cas de dégradation causée par son utilisation, de manière à assurer une exploitation normale du bien, et ce, pendant toute la durée du présent bail. Il est ici précisé que le remplacement du mobilier rendu nécessaire par sa vétusté, à la fin du présent bail, reste à la charge du BAILLEUR.

5.6 Le PRENEUR devra utiliser les biens loués suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse causer un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le BAILLEUR sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués.

5.7 Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR sauf toutefois dans les cas de fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif et de cession de son fonds de commerce dans les conditions prévues à l'article L.145-16 du Code de Commerce. Dans ce dernier cas, Le BAILLEUR devra en être avisé préalablement par lettre recommandée avec accusé de réception. Le cessionnaire devra en tout état de cause présenter les mêmes garanties de solvabilité et d'honorabilité que le cédant.

Le PRENEUR déclare être informé que le non respect de cette clause entraîne à son encontre l'inopposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non renouvellement. En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui fixé aux conditions particulières – Titre I des présentes, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu aux règles de solidarité du paiement du loyer et de ses accessoires prévues aux articles L.145-16-1 et L.145-16-2 du Code de Commerce.

5.8 Par dérogation à l'article L145-31 du Code de Commerce, le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous louer les biens, conformément à son activité, avec les réserves suivantes :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous location conforme à la destination définie à l'article 4,
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable.

5.9 Le PRENEUR aura l'obligation :

- a) de tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence dont il assure la gestion. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande,
- b) de communiquer, une fois par an, 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.

5.10 Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble.

5.11 Le PRENEUR acquittera :

- a) Les charges de copropriété hormis les dépenses de travaux résultant de décisions des copropriétaires prises à la majorité des articles 24,25 & 26 de la loi du 10 juillet 1965, sauf accord préalable du PRENEUR, ainsi que, d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes lui incombant en sa qualité le locataire,
- b) Toutes les consommations pouvant résulter d'abonnements liés à l'exploitation de la résidence de manière à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété à ce sujet : il devra en justifier audit BAILLEUR, à toute réquisition.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR :

5.12 Le BAILLEUR accepte d'ores et déjà que le règlement de copropriété de la résidence comporte les obligations suivantes :

- a) Que l'immeuble a reçu pour affectation pendant une durée de minimale NEUF ans celle de résidence de tourisme classée et que les parties communes demeureront affectées à cet usage pour cette durée.
- b) Que la gestion est assurée pour l'ensemble de la résidence par une seule personne physique ou morale, liée par contrat de louage ou mandat des copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.
- c) Que ni les copropriétaires pris individuellement ni leur syndicat ne pourront solliciter de l'exploitant une indemnité au titre de l'apposition de l'enseigne et de l'utilisation de l'image et du nom de la résidence par l'exploitant.
- d) Que ni les copropriétaires pris individuellement ni leur syndicat ne pourront solliciter de l'exploitant d'indemnité au titre de l'utilisation des parties communes nécessaires à l'exploitation.

5.13 Le BAILLEUR s'engage à donner mandat au PRENEUR pour le représenter à chaque assemblée générale des copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir au représentant que le PRENEUR lui indiquera avec mandat de prendre part aux délibérations en lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination. Ce mandat jouera exclusivement pour les décisions d'administration courante, relevant de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de la mission de mandataire.

5.14 Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations, d'une part, à mettre en jeu, contre le vendeur constructeur, toutes les garanties de vente et de construction auxquelles ce dernier est tenu, (telle que la garantie décennale), d'autre part, à mettre en jeu l'assurance Dommage Ouvrage et de suivre les démarches et procédures correspondantes.

Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Le BAILLEUR devra être tenu informé par le PRENEUR de la mise en œuvre de ces garanties et de ses suites

5.15 Compte tenu de la spécificité de l'activité du PRENEUR, le BAILLEUR renonce en outre à se prévaloir des autres dispositions de l'article L145-31 du Code de Commerce relatives à l'intention de concourir à l'acte de sous location, d'ajustement du loyer principal et d'information par le PRENEUR sur l'intention de sous louer.

5.16 En cas de cession du bien objet des présentes en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR devra en informer sans délai le PRENEUR et s'engage à transférer à l'acquéreur de ce bien ou son héritier, les droits et obligations résultant du présent bail LE BAILLEUR reversera toutes sommes qui seraient dues au Trésor Public par suite du non respect des obligations prises dans l'acte d'acquisition.

5.17 Le BAILLEUR conservera à sa charge :

- a) L'impôt foncier et la taxe d'ordures ménagères ainsi que tous les impôts et taxes qui sont ordinairement à la charge des propriétaires bailleurs.
- b) 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 postérieure à la date d'effet du bail.
- c) Les obligations de l'article 606 du Code Civil qui incombent légalement au propriétaire bailleur.
- d) Pendant la durée des garanties biennales et décennales, le BAILLEUR subroge formellement le PRENEUR dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu l'assurance "Dommages Ouvrages" à l'exception des procédures judiciaires qu'il s'avérerait nécessaire d'engager, lesquelles resteront à la charge et sous la responsabilité du BAILLEUR. Dans le cas de prise en charge du sinistre par l'assureur dommage-ouvrage, les indemnités versées sont encaissées par le PRENEUR ou le syndic selon que le sinistre porte sur les parties privatives ou communes. Le PRENEUR ou le syndic aura la charge de faire exécuter les travaux. Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.
- e) Il est précisé ici qu'en aucun cas des travaux d'entretien ou d'amélioration souhaités par le BAILLEUR ou par l'Assemblée Générale de la copropriété ne pourront être décidés sans l'accord exprès du PRENEUR, le non respect de cette clause pouvant entraîner, si bon semble au PRENEUR, la résiliation du présent bail, le Bailleur devant alors en supporter toutes les conséquences.
- f) Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, compte tenu du caractère neuf de la résidence, il n'est pas prévu de travaux dans la résidence durant la première période triennale du bail.
- g) Le BAILLEUR sera tenu de transmettre au PRENEUR, un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail dont il a connaissance (Article L.145-40-2 du Code de Commerce).

ARTICLE 6 – ASSURANCES

6.1 Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et son occupation des lieux. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte, et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

6.2 Le BAILLEUR fera garantir par la copropriété et donnera mandat à cet effet au Syndic de la copropriété :

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire
- Les risques d'incendie- d'explosion – foudre- terrorisme – tempête – ouragan- cyclone-grêle – catastrophe naturelle – dommages appareils électriques – dégâts des eaux - gel –couvrant la totalité de l'ensemble immobilier.
- Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. Il s'engage pour les polices souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le PRENEUR.

6.3 Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tous vols qui pourraient être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages – intérêts au BAILLEUR de ce chef.

6.4 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire, ou réduction des services collectifs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

ARTICLE 7 - LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel stipulé au titre 1 « conditions particulières ».

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu (trimestre civil), par virement à un compte bancaire que le BAILLEUR aura préalablement désigné au PRENEUR.

Par dérogation aux présentes, le BAILLEUR renonce au bénéfice du PRENEUR, aux trois (3) premiers mois de loyers sans que cette gratuité ne prolonge l'application du présent bail au-delà de 9 années et 3 mois à compter de sa date de prise d'effet.

Ainsi, le premier versement de loyer au BAILLEUR interviendra à la fin du second trimestre civil suivant la date de prise d'effet du présent bail et se sera calculé prorata temporis pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail majorée de 3 mois et la date de fin dudit trimestre

En cas de modification du taux de la TVA, les loyers ci-avant exprimés, TVA incluse, seraient modifiés en conséquence.

Le PRENEUR s'obligera à payer au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui les loyers. Le BAILLEUR donne expressément mandat au PRENEUR d'émettre matériellement au nom et pour le compte du BAILLEUR, les factures de loyers en détaillant le montant du loyer et la TVA y afférent.

ARTICLE 8 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'Indice des Loyers Commerciaux, publié par L'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail commercial. Le nouveau montant applicable aux termes de l'année civile à courir sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1° Le montant du loyer initial pour la première indexation, de la précédente période pour les suivantes.

2° Le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail pour la première indexation, l'indice utilisé pour l'indexation précédente pour les suivantes

3° Et le dernier indice connu à la date de l'indexation

Etant ici précisé que cette indexation ne pourra avoir pour effet d'augmenter le montant du loyer de plus de 1,5% par rapport au loyer initial la première année, et par rapport au précédent loyer indexé les périodes suivantes.

Cette indexation aura lieu de plein droit sans qu'aucune des parties ne soit tenue à une quelconque notification préalable.

ARTICLE 9 - FRAIS DE GESTION ADMINISTRATIVE

Dans le cadre du présent bail commercial, le PRENEUR supportera des frais de gestion administrative courante liée à son activité. Le PRENEUR facturera au BAILLEUR une participation financière forfaitaire d'un montant de 5 € HT (cinq euros) par m² de surface habitable et par an. Le montant de cette participation financière forfaitaire, sera déduit du loyer versé par le PRENEUR au titre du 4ème trimestre de chaque année, révisable dans les conditions du loyer prévu à l'article 8 ci-dessus.

TVA en sus au taux de 20 % - en cas de changement du taux de TVA, le montant sera modifié en conséquence.

ARTICLE 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation par une mise en demeure ou sommation de payer restée sans effet pendant une durée d'un mois sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 11 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du PRENEUR, et acquittée entre les mains du BAILLEUR en même temps que chaque règlement.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Le BAILLEUR s'engage à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement, à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

ARTICLE 12 - INTERDICTION PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR, dont l'engagement est ferme et irrévocable, ne pourra en aucun cas se refuser à réaliser les présentes. En cas de refus d'intervenir aux présentes, il pourra y être contraint par les voies judiciaires.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou règlement transactionnel.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il n'est pas interdit ni pourvu d'un mandataire judiciaire.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuel et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle au présent bail.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires,
- Qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens,
- Qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ARTICLE 14 – ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIER, TECHNOLOGIQUES ET SISMIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux objets du présent bail n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (ou est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles – dans ce cas, l'ERMT sera annexé au présent bail)

ARTICLE 15 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BAILLEUR s'oblige pour satisfaire aux dispositions des articles L.134.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, à fournir au PRENEUR, un diagnostic de Performance Energétique à la mise à disposition de l'immeuble à construire.

ARTICLE 16 – Etat des lieux

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'obligent à établir un état des lieux lors de la prise de possession du local et lors de sa restitution. Néanmoins, les locaux objets du présent bail étant livrés à l'état neuf à la prise d'effet du bail, il est convenu entre les parties que le procès-verbal de livraison établi avec le vendeur vaudra état des lieux d'entrée pour les parties.

ARTICLE 17 - FACULTE DE SUBSTITUTION

Le BAILLEUR pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat toute personne morale qu'il constituera et dont il demeurera à l'égard du PRENEUR solidairement responsable des engagements pris. Le PRENEUR pourra substituer dans le bénéfice du présent contrat, toute filiale qu'il pourra constituer et dont il demeurera à l'égard du BAILLEUR solidairement responsable des engagements pris.

ARTICLE 18 – REITERATION DU BAIL COMMERCIAL

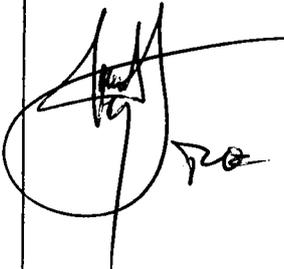
Le présent bail est réitéré par acte sous seing privé, concomitamment à la régularisation de l'acte authentique de vente.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR en son domicile,
- Le PRENEUR en son siège

Fait en TROIS exemplaires originaux, à Paris, le 05/03/2015
Dont un exemplaire remis au BAILLEUR,
Dont un exemplaire remis au PRENEUR,
Dont un exemplaire remis au Notaire destiné à être annexé à l'acte de vente

Le Bailleur
Signature(s)

Doro →

Le Preneur
Signature
Pour la SAS TENE0 SUITES
Pascal BERTRAND ou l'un de ses représentants

TENE0 SUITES
SAS au capital de 100 000 €
RCS BORDEAUX 804 569 952
3 impasse Rudolf Diesel - Bât. B - 33700 MERIGNAC

Annexe (s) :

- Etat des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques
- Liste du mobilier

TCE ED

Résidence de tourisme Le Piano ***

342-344 cours de la Libération 33400 TALENCE

VENTE DE MOBILIER

Entre les soussignés :

La société dénommée TENEO SUITES, Société par actions simplifiée au capital de 100 000 euros dont le siège social est à MERIGNAC (Gironde), 3, impasse Rudolf Diesel, Bâtiment B - identifiée au SIREN sous le numéro 804 569 952 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, représentée par sa Présidente la SAS AQUITAINE PROMOTION, ayant son siège social à la même adresse, identifiée au SIREN sous le numéro 433 116 191 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, elle-même représentée par Monsieur Pascal BERTRAND, Président.

Ci-après désigné le VENDEUR

Et :

ACQUEREUR

Nom :

Prénom

Nom de jeune fille :

Date de naissance : 23 / 12 / 70

Adresse :

Tél. domicile Tél. prof. : Tél. portable

CO-ACQUEREUR

Nom :

Prénom

Nom de jeune fille :

Date de naissance :

Adresse :

Tél. domicile Tél. prof. : Tél. portable :

Ci-après désigné l'ACQUEREUR

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT.

ARTICLE 1 - VENTE DE MOBILIER

La SAS TENEO SUITES vend à l'Acquéreur, qui accepte, le mobilier dont la liste est annexée à la présente.

(Handwritten signature and initials)

Paraphe(s)

(Handwritten mark)

ARTICLE 2 – PRIX DE VENTE

La présente vente est donc consentie et acceptée moyennant un prix Toutes Taxes Comprises (T.T.C.) de :

Mobilier de l'appartement n° 412 De type T1 au prix de

Hors Taxes (H.T.) : 4.500,00 € (en chiffres)

Quatre mille cinq cent euros (en lettres)

Toutes Taxes comprises : 5.400,00 € (en chiffres)

Cinq mille quatre cents euros (en lettres)

TVA à 20% comprise (taux en vigueur au jour des présentes, le prix T.T.C. est susceptible de varier en fonction du taux en vigueur au jour de la livraison du mobilier au réservant

ARTICLE 3 - DESTINATION DU MOBILIER

Le mobilier objet du présent contrat tel que désigné en annexe est destiné à meubler et garnir le logement visé à l'article 2, pour lequel l'Acquéreur a conclu un contrat préliminaire de réservation, et qui sera, sous réserve de réalisation de la vente, dès son achèvement et sa livraison proposé à la location meublée. »

ARTICLE 4 – LIEU DE LIVRAISON

Le mobilier est livrable dès achèvement de l'immeuble constituant la résidence de tourisme « LE PIANO » - 342-344 cours de la Libération à TALENCE 33400.

ARTICLE 5 – CONDITIONS SUSPENSIVES

De convention expresse entre les parties, la présente vente est conclue sous la condition suspensive de la réalisation de la vente du ou des logement(s) ci-dessus désignés par acte authentique.

ARTICLE 6 – PAIEMENT DU PRIX

Le prix est stipulé payable à concurrence de 100% du prix TTC à l'acte authentique
Une facture PROFORMA sera établie par la société TENERO SUITES et transmise au Notaire du programme, Maître Matthieu VINCENS DE TAPOL et sera réglée directement à TENERO SUITES, par l'ACQUEREUR, le jour de la réitération des présentes par acte authentique, en dehors de la comptabilité de l'Office notarial indiqué ci-dessus. La société TENERO SUITES remettra à l'ACQUEREUR la facture définitive lors de la livraison des meubles.

ARTICLE 7 – CLAUSE DE RESERVE DE PROPRIETE

Le vendeur conserve la propriété du mobilier, objet des présentes, jusqu'au paiement effectif de l'intégralité du prix susvisé, en principal et accessoires. Le défaut de paiement de tout ou partie du prix pourra entraîner la revendication des éléments du mobilier dans sa totalité. Les dispositions ci-dessus ne font pas obstacle, à compter de la livraison, au transfert à l'Acquéreur des risques de perte ou de détérioration des biens, ainsi que des dommages qu'ils pourraient occasionner.

ARTICLE 8 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège ou domicile respectif indiqué en tête du présent contrat.

Fait en trois exemplaires originaux, le 05/08/2015

- Un étant remis à l'Acquéreur le jour de la signature,
- Le second devant être retourné à l'Acquéreur contresigné par le Vendeur,
- Le troisième étant conservé par le Vendeur. »

L'ACQUEREUR

(Signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé
Lu et approuvé
Doze

LE VENDEUR

La société TENERO SUITES
(signature précédée de la mention « Lu et approuvé »)

Lu et approuvé
TENERO SUITES
SAS au capital de 100 000 €
RCS BORDEAUX 804 569 952
3 impasse Rudolf Diesel - Bât. B - 33700 MERIGNAC

Résidence de tourisme Le Piano***

342-344 cours de la Libération 33400 TALENCE

LISTE DU MOBILIER

- 1 table repas et 2 chaises
- 1 lit composé d'un socle de dimensions 1600 * 2000 ou 1800 * 2000 (dimensions à définir suivant surface de l'appartement), d'une tête de lit et d'un matelas Premium, ou selon configuration de l'appartement, 2 lits d'une dimension de 90 * 2000
- Deux chevets
- 1 bureau/console
- 1 fauteuil
- 1 étagère murale
- 1 support téléviseur ou meuble mobile selon configuration de l'appartement

Textile et accessoires :

- 1 corbeille papier
- Rideaux occultant sur tringle et voilage pour l'ensemble des fenêtres,
- Accessoires salle de bains : 1 miroir grossissant, 1 distributeur papier rouleau, 1 porte serviette, 1 patère, 1 pot à balai à poser, 1 poubelle
- 1 miroir toute hauteur

Locaux de service

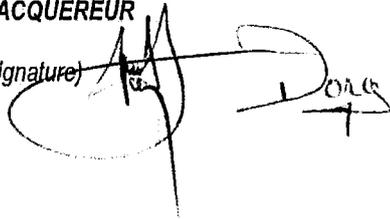
Réception : banque d'accueil avec volet roulant

Salle petits déjeuners : ensemble de tables et chaises, 1 console avec étagère et buffet.

Le mobilier décrit ci-dessus peut varier en fonction de la typologie et de la surface des appartements

L'ACQUEREUR

(Signature)



LE VENDEUR

La société TENEOSUITES

(Signature)

TENEOSUITES

SAS au capital de 100 000 €

RCS BORDEAUX 804 569 952

3 impasse Rudolf Diesel - Bât. B - 33700 MERIGNAC

ATTESTATION DE PRISE EN GESTION D'UNE RESIDENCE

Nous soussignés la **SAS TENEO SUITES**, dont le siège social est situé 3 impasse Rudolf Diesel – Bâtiment B – 33700 Mérignac, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 804 569 952, représentée par sa Présidente la **SAS AQUITAINE PROMOTION**, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 433 116 191, elle-même représentée par son Président Monsieur Pascal BERTRAND, attestons par la présente de façon ferme et définitive que les Acquéreurs des logements du programme « Résidence Le Piano » situé 342-344 cours de la Libération 33400 TALENCE bénéficieront :

1°) D'UNE PRISE A BAIL POUR UNE DUREE DE 9 ANS

De leur logement par **TENEO SUITES** à compter du jour de la mise en exploitation fixée au lendemain de la livraison par le promoteur elle-même fixée prévisionnellement au 4^{ème} trimestre 2016 ; étant ici précisé que cette mise en exploitation devra intervenir au plus tard 28 jours après l'achèvement de l'ensemble immobilier. Cette prise à bail fera l'objet d'un bail commercial conforme aux articles L145-1 et suivants du Code de Commerce, accepté par l'exploitant et dont un projet sera annexé au contrat de réservation qui sera proposé aux acquéreurs.

Ainsi, pendant une durée ferme de 9 ans renouvelable, les acquéreurs bénéficieront du versement trimestriel de leur loyer tel que décrit dans la grille ci-après.

La **SAS TENEO SUITES** s'oblige à payer ledit loyer à l'acquéreur trimestriellement à terme échu (trimestre civil) par virement à un compte bancaire français que l'acquéreur aura préalablement désigné à **TENEO SUITES**.

Le premier paiement de loyer aura lieu à la fin du second trimestre civil suivant la date de prise d'effet du bail et sera calculé prorata temporis pour la durée comprise entre la date de prise d'effet du bail majorée de 3 mois et la date de fin dudit trimestre.

Grille de Loyers		
Logements Résidence Le Piano	Loyer Total Annuel Hors Taxes (loyer net : minoré des charges forfaitaires de 5€/m ² habitables)	Loyer Total Annuel Hors Taxes (loyer brut : hors déduction des charges forfaitaires de 5€/m ² habitables)
502	2775 €	2864 €
503	2899 €	2992 €
109 – 209 – 309 – 409	3100 €	3200 €
506	3162 €	3264 €
110 – 210 – 310 – 410	3224 €	3328 €
504	3240 €	3344 €
104 – 204 – 304 – 404 – 501	3255 €	3360 €
102 – 202 – 302 – 402	3286 €	3392 €
111 – 211 – 311 – 411	3317 €	3424 €
507	3333 €	3440 €
105 – 107 – 205 – 207 – 305 – 307 – 405 – 407	3379 €	3488 €
108 – 208 – 308 – 408	3395 €	3504 €
101 – 201 – 301 – 401	3472 €	3584 €
505	3596 €	3712 €
106 – 206 – 306 – 406	3627 €	3744 €
112 – 212 – 312 – 412	3643 €	3760 €
103 – 203 – 303 – 403	3720 €	3840 €



Ce loyer sera réévalué tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail commercial et dans lequel les modalités y sont définies.

2°) DE L'EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE EN RESIDENCE DE TOURISME

La **SAS TENEO SUITES** s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règles relatives au classement des résidences de tourisme de sorte que soit obtenu le classement de l'ensemble collectif en résidence de tourisme dans les douze (12) mois de sa mise en exploitation effective et que cette classification ne puisse être en aucune façon être remise en cause.

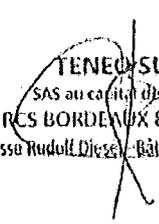
Dans ce cadre, le futur exploitant s'engage à souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger auprès de l'administration fiscale compétente et à justifier avoir rempli cet engagement.

Conformément au bail commercial annexé au contrat de réservation des acquéreurs, la **SAS TENEO SUITES** s'acquittera des charges liées à l'exploitation de la résidence telles que mentionnées dans ledit contrat, le bailleur conservant celles liées à sa qualité de propriétaire.

La taxe foncière compris la taxe des ordures ménagères restent à la charge du propriétaire bailleur.

L'exploitant meublera et équipera les parties communes de l'établissement, aura l'obligation de fournir le compte d'exploitation annuel de la résidence sur demande du propriétaire et une fois par an la **SAS TENEO SUITES** communiquera un rapport précisant pour l'année écoulée les taux d'occupation, les événements significatifs de l'année et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

Le PRENEUR
LA SAS TENEO SUITES
Fait pour servir et valoir ce que de droit,
À MERIGNAC, le 2 avril 2015

<p>SIGNATURE</p> <p> TENEÓ SUITES SAS au capital de 100 000 € RCS BORDEAUX 804 569 952 3 Impasse Rudolf Diesel - Bât. B - 33200 MERIGNAC</p>



