

# BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES

## Résidence « Belambra Clubs Beg Er Lenn » GUIDEL – Morbihan (56)

### ENTRE

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

ci-après le « Bailleur »,

### ET

La société **BELAMBRA CLUBS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 21/23 rue de la Vanne à Montrouge Cedex (92541), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son Président en exercice  
dûment habilité aux fins des présentes,

lui-même représenté par

ci-après le « Preneur »,

ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie"

D'AUTRE PART,

 AVOVENTES.fr

### EN PRESENCE DE

La **SNC IMMOBRA NORD OUEST**, société en nom collectif au capital de 2.802.624 €, dont le siège social est situé 21/23 rue de la Vanne – 92541 Montrouge Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 333 162 519,

Représentée par la société **BELAMBRA PATRIMOINE**, Société par actions simplifiée au capital de 35.906.250 €, ayant son siège social 21/23 rue de la Vanne 92541 Montrouge, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 340 425 388, en sa qualité de gérant, elle-même représentée par  
lui-même représenté par  
dûment habilité aux fins des  
présentes,

ci-après dénommée la « SNC IMMOBRA NORD OUEST »

### ET :

La société **SNC BRUNE**, société en nom collectif au capital de 1.500 Euros, dont le siège social est situé à 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 497 670 901,

Représentée par son gérant, la société **BELAMBRA DEVELOPPEMENT**, société à responsabilité limitée au capital de 100.000 Euros, dont le siège social est situé au 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 484 824 024,

elle-même représentée par son gérant  
dûment habilité dûment habilité aux fins du présent contrat,

lui-même représenté par



ci-après dénommée la « SNC BRUNE »

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Le Bailleur a signé ce jour un compromis de vente portant sur les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après l'"Immeuble") dénommé « Résidence Belambra Clubs Beg Er Lenn » sis sur la commune de GUIDEL (56520), dont la destination est celle d'une "résidence de tourisme classée", placé sous le régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° b du Code Général des Impôts.
2. La société venderesse au titre du compromis de vente précité a décidé de réaliser dans l'Immeuble des travaux décrits dans le Descriptif des Travaux ci-après défini joint en Annexe 3.
3. SNC Immobra Nord Ouest a qualité de bailleur au titre d'un bail commercial portant sur la totalité de l'Immeuble, dont le(s) logement(s) objet(s) du présent bail, conclu avec la société Belambra Clubs, pour se terminer le **31 octobre 2022**. Il est précisé qu'une redistribution des actifs immobiliers au sein du Groupe auquel appartiennent SNC Immobra Nord Ouest et SNC Brune, est envisagée pour des raisons liées à une restructuration juridique. Il en résulte qu'après réalisation de ladite cession à SNC Brune, cette dernière se trouvera subrogée dans les droits et obligations de SNC Immobra Nord Ouest, en sa qualité de bailleur.

Belambra Clubs, informée de la signature du compromis de vente ci-dessus exposé entre le Bailleur et la société venderesse a manifesté son intérêt de prendre à bail les locaux qui font l'objet dudit compromis de vente dans le cadre d'un nouveau bail commercial.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux qui sont situés dans l'Immeuble (ci-après les "Locaux") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après est, de par la nature de l'exploitation et de convention expresse des Parties, soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de commerce ainsi qu'aux dispositions des articles R145-1 et suivants du Code de commerce.

En effet, en tant que de besoin, les Parties conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, qu'elles soumettent conventionnellement le présent bail et ses renouvellements au statut des baux commerciaux tel que résultant des textes susvisés, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées.

## ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

### 2.1 Description des Locaux

Les Locaux sont plus amplement décrits dans le tableau suivant :

N° de copropriété de lot logement	A affecter	A affecter	A affecter
N° d'appartement	235		
Commune			
Quartier	Neddekerke		
Type	Maison		
Surface carrez	20,30		
Surface annexe			

Ainsi que les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les plans prévisionnels des Locaux sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Les Locaux - ainsi que la quote-part de parties communes y afférente dont le Bailleur aurait, le cas échéant, acquis la propriété - seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 2**) (ci-après les "Liste du Mobilier").

Il sera procédé à des travaux dans les conditions plus amplement définies par le descriptif annexé au présent bail (**Annexe 3**) (ci-après le "Descriptif des Travaux") sous réserve des précisions visées à l'Article 2.2 ci-après.

### 2.2 Travaux

Il est rappelé que SNC Immo Nord Ouest ou SNC Brune en qualité d'actuel propriétaire, comme précisé dans le préambule, s'est engagée à réaliser dans l'immeuble, et en particulier dans les Locaux, des travaux. Les travaux qui doivent être réalisés dans les Locaux sont décrits dans le Descriptif des Travaux susvisé (ci-après les "Travaux").

Le Preneur, qui a participé à l'élaboration du Descriptif des Travaux, agrée la réalisation par SNC Brune des Travaux selon le planning prévu.

A titre indicatif, la date prévisionnelle d'achèvement des Travaux est déterminée ainsi :

- Pour les logements des Bâtiments suivants : fin décembre 2010
  - Armor, Atlantique, Caraïbes, Côte d'Azur, Golf du Morbihan, Mer Noire, Mer tyrrhénienne, Océan Indien et Village de France
- Pour les logements des Bâtiments suivants : 30 juin 2011
  - Argoat et Méditerranée

Les Locaux seront considérés comme achevés conformément à l'article R.261-1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque seront exécutés les ouvrages et seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation des Locaux conformément à leur destination.

La signature par le Preneur du procès-verbal de constat d'achèvement, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, et dans les conditions fixées à l'article 8.2 des présentes, avec ou sans réserves, vaudra prise de possession de l'ensemble des Locaux par le Preneur.

### 2.3 Indivisibilité des Locaux

Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, 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 avec services para-hôtelières 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, à savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

### **ARTICLE 3. DUREE DU BAIL**

Le présent bail est conclu pour une durée ferme et incompressible se terminant le 31 octobre 2022, sans possibilité de résiliation triennale pour l'une ou l'autre des parties.

Le bail prendra effet à la plus tardive des deux dates suivantes :

- la réalisation de la condition suspensive visée à l'article 9 :
- la date d'achèvement des Travaux, telle que définie à l'article 2.2 ci-dessus.

Le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de la signification par le Preneur d'un congé par acte extrajudiciaire respectant les formes et délais prévus par l'article L. 145-9 du Code de Commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Bailleur s'interdisant toute faculté de résiliation pendant la durée des premier et deuxième renouvellements.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail et du premier renouvellement de telle sorte que le Preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter. Les renouvellements successifs se feront pour la même durée que le bail d'origine.

### **ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX**

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence de tourisme classée avec services para-hôtelières, consistant en la sous-location meublée du/des logement(s) situé(s) dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,
- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 et suivants du Code de Commerce ou à ajuster les prestations offertes à ses clients, mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contraires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

## ARTICLE 5. LOYER

### 5.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à 4109 Euros.

Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

N° copropriété du lot appartement	A affecter	A affecter	A affecter
N° d'exploitation du lot appartement	235		
Loyer Annuel H.T.	4109		

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer sera fixé à la valeur locative du marché, déterminée selon les usages de la branche d'activité. Toutefois, en ce qui concerne le loyer des deux premiers renouvellements, cette valeur locative ne pourra être supérieure à 110 % du loyer théorique.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, le loyer théorique s'entend comme le loyer d'origine, hors taxes hors charges, du bail expiré indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) (ou tout indice légal en vigueur le remplaçant) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice sur la durée du bail expiré, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

### 5.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre, à terme échu les 31 janvier (pour le 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année précédente), 30 avril (pour le 1<sup>er</sup> trimestre), 31 juillet (pour le 2<sup>ème</sup> trimestre) et 31 octobre (pour le 3<sup>ème</sup> trimestre) de chaque année.

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

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B).

### 5.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2013 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de des loyers commerciaux (ILC) publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quelque soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

#### 5.4 TVA

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

#### 5.5 Dispense de paiement du loyer

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'Immeuble, etc.) affectant les Locaux et n'en permettant pas une occupation effective et normale,

Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance. La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance.

#### 5.6 Mandat de facturation

Les Parties souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (Annexe 3).

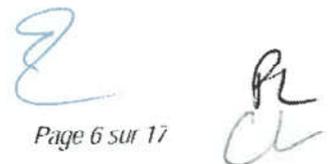
### ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

#### 6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouveront au jour de l'achèvement des Locaux.

A la prise d'effet du bail, le Preneur établira un état des lieux qui s'imposera au Bailleur.



## 6.2 Entretien - Réparations

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques. Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.
- (b) Le Preneur devra faire exécuter et régler pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
- relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
  - nécessitées par la mise en conformité des Locaux et de l'immeuble avec les lois, règlements ou prescriptions administrative.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.

- (c) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon, dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagées pour procéder aux travaux de réparation.

- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).

- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant indispensables à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.



AVOVENTES.fr

### 6.3 Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

### 6.4 Conditions générales

- (a) Le Preneur devra jouir des Locaux et les exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement de copropriété et, s'il y a lieu, au règlement intérieur de l'Immeuble.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.

### 6.5 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la cotisation foncière des entreprises et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

### 6.6 Sous location

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur destination de résidence de tourisme telle que définie à l'article 4 des présentes.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre. Le Preneur en informera le Bailleur à toute réquisition de ce dernier.

## 6.7 Cession du droit au bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations tels qu'ils sont stipulés aux présentes.

Le nouveau cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à toute société appartenant au Groupe de sociétés du Preneur, à savoir toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce par la société SAS SANTOLINE (RCS Paris 484 759 055).

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.

## 6.8 Remboursement des charges

L'ensemble des frais, charges, y compris de copropriété, impôts, taxes (sauf taxe foncière et charges visées à l'article 6.2 c) liés à aux Locaux, même dus par le Bailleur, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 250 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1, soit la somme globale de 250 € HT représentative d'un forfait de charges et de frais de gestion et payable à réception de la facture. Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

## 6.9 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les vitres et glaces ainsi que le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle, en particulier les pertes d'exploitation et le recours des voisins ou des tiers.

Le Preneur réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'immeuble et souscrites par le Syndic pour le compte de la copropriété.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur et le Preneur, ainsi que leurs assureurs respectifs, conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tout recours.

En conséquence, toutes les polices d'assurance qui seront établies devront faire référence à cette renonciation à recours réciproques.

## 6.10 Réclamation – Responsabilité et recours

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

6.11. Le Preneur est autorisé à poser sur la porte des Locaux les enseignes constituant les signes distinctifs de la résidence exploitée et à les remplacer pour les adapter comme il le jugera utile, à charge pour lui d'obtenir, le cas échéant, les autorisations nécessaires.

6.12. Le Preneur souscrira tous les abonnements d'électricité et de télécommunication nécessaires à l'exercice de son activité.

Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ses installations spécifiques.

Le Preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes.

L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux sont à la charge du Preneur.

## 6.13 Congés et restitution des Locaux

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, et sauf cas de renouvellement du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.

Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de la restitution des Locaux.

## ARTICLE 7. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

## ARTICLE 8. MANDAT

### 8.1 Pendant la période de rénovation de l'Immeuble

Pendant la durée des Travaux, et ce jusqu'à leur achèvement, le Bailleur donne mandat au Preneur afin de lui permettre de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire, ou de modification d'une autorisation d'urbanisme obtenue, à l'effet de réaliser ou faire réaliser aux frais du Preneur les travaux d'adaptation des Locaux, d'importance mineure, permettant la meilleure exploitation du site, et le cas échéant, la mise en conformité avec toute prescription administrative.

### 8.2 Mandat donné par le Bailleur au Preneur pour la constatation de l'achèvement et livraison des Travaux

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur pour le représenter lors de la constatation de l'achèvement des Travaux, tel que défini à l'article 2.2 du présent contrat.

En vertu du présent mandat, le Preneur qui est un tiers au compromis de vente signé ce jour constatera, le cas échéant, la livraison des Travaux et l'achèvement des Locaux au nom et pour le compte du Bailleur en fonction des stipulations figurant à l'article 2 des présentes et de leur annexe 3, indépendamment des dispositions du compromis de vente.

Il signera au nom et pour le compte du Bailleur le procès verbal de constatation de livraison des Travaux et d'achèvement des Locaux, qui comportera le cas échéant des réserves.

### 8.3 Mandat donné au Preneur par le Bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété

Compte tenu de l'éloignement du Bailleur et de l'intérêt du Bailleur de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'Immeuble et de la destination de l'Immeuble, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le Bailleur devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera le cas échéant, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, afin de conserver à l'Immeuble sa destination et prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'Immeuble, aux frais, risques et responsabilité du Preneur.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du Bailleur à ladite assemblée. Dans ce cas, c'est le Bailleur qui votera.

Le Preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.

## ARTICLE 9. CONDITION SUSPENSIVE

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions du présent bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le Bailleur de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des deux Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre Partie, chacune des Parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.

## ARTICLE 10. PACTE DE PREFERENCE

### 10.1 Pacte de préférence – Cession des Locaux

Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de la date de signature des présentes, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du Bailleur. En cas d'apport en société ou de fusion, si le Preneur ne se rendait pas alors acquéreur, le droit de préférence serait maintenu au titre de toutes mutations ultérieures.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit pour la transaction envisagée.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe auquel appartient le Preneur, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être réalisée dans le strict respect des conditions de forme prescrites par l'article 1690 du Code civil.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, même dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence trouvera à s'appliquer si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à les vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

### 10.2 Pacte de préférence locatif

Au terme du présent bail, ou dans l'hypothèse d'une résiliation, le Bailleur s'engage fermement et irrévocablement, pour une durée de 30 ans à compter de la date de signature des présentes, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des Locaux et lui ayant fait une offre à cet effet. Cet engagement vaudra également pour tous les cessionnaires éventuels du Bailleur.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit ou de signification de l'acte extrajudiciaire constituera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur,

PC  
CL

ou son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou acte extrajudiciaire faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe auquel appartient le Preneur, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être réalisée dans le strict respect des conditions de forme prescrites par l'article 1690 du Code civil.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.

## **ARTICLE 11. INFORMATION DES ACQUEREURS BAILLEURS**

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

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 résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

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 résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

A titre indicatif, cette indemnité pourrait représenter 2 années du Chiffre d'Affaires TTC principal et accessoires générés par l'exploitation de l'immeuble rapporté au(x) tantièmes de copropriété du/des lot(s) concerné(s), voire un montant plus important si le congé mettait en péril la totalité de l'exploitation du Preneur.

### 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.

fl  
cl

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 (...) 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 »

Dispositions de l'article L145-7 du Code de Commerce

« Le locataire dont le bail est reporté a droit à une indemnité de dépossession qui comprend l'indemnisation des conséquences dommageables de la privation temporaire de jouissance, compte tenu, s'il y a lieu, de l'installation provisoire réalisée aux frais du bailleur et du remboursement de ses frais normaux de déménagement et de réinstallation.

Lorsque l'offre a été acceptée ou reconnue valable par la juridiction compétente, et après l'expiration du délai d'un an à compter de la ratification de l'offre, le locataire doit quitter les lieux dès la mise à la disposition effective du local offert et le versement d'une indemnité provisionnelle dont le montant est fixé dans les formes prévues à l'article L. 145-19.

Les prix et les conditions accessoires du bail peuvent être modifiés à la demande de la partie la plus diligente. »

Dispositions de l'article L145-9 du Code de Commerce

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis aux dispositions du présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se poursuit par tacite reconduction au-delà du terme fixé par le contrat, conformément à l'article 1738 du code civil et sous les réserves prévues à l'alinéa précédent.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

**ARTICLE 12.      NULLITE**

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

**ARTICLE 13.      FRAIS**

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

**ARTICLE 14. ETAT DES RISQUES – DPE - DTA**

Les documents ci-après seront annexés au présent bail ou remis au Bailleur au plus tard lors de la réalisation de la condition suspensive visée à l'article 9 du présent bail, soit au plus tard à la date de signature par le Bailleur de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux :

14.1. Un état des risques naturels, technologiques ou sismiques est annexé au présent bail au cas où les Locaux sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement (**Annexe 6 : Etat des risques naturels, technologiques ou sismiques**).

Le Bailleur annexe par ailleurs, s'il y a lieu, la liste de tout 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 survenu dont il a été informé (**Annexe 5 : Liste des sinistres indemnisés en application de l'article L125-2 ou L128-2 du Code des assurances**).

14.2. Un diagnostic de performance énergétique est joint aux présentes en annexe (**Annexe 7 : Diagnostic de Performance Energétique**).

14.3. La fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante est annexée aux présentes (**Annexe 8 : Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante**).

**ARTICLE 15. ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les Parties font, selon leur qualité, élection de domiciles et/ou sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.



**AVOVENTES**•fr

**ARTICLE 16. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE**

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les Locaux.

Fait à : Fuch

Le : 12/11/2010

*En deux exemplaires originaux*

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

*Pour Belambra Clubs*

POUR LA SNC BRUNE

*La société Belambra Développement*



**AVOVENTES.fr**

POUR LA SNC IMMOBRA NORD OUEST

*La société Belambra Patrimoine*

## LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des Locaux.

Annexe 2 : Liste du Mobilier

Annexe 3 : Descriptif des Travaux.

Annexe 4 : Mandat de facturation.

Annexe 5 : Liste des sinistres indemnisés en application de l'article L125-2 ou L128-2 du code des assurances

Annexe 6 : Etat des risques naturels, technologiques ou sismiques

Annexe 7 : Diagnostic de Performance Energétique

Annexe 8 : Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante



AVOVENTES.fr

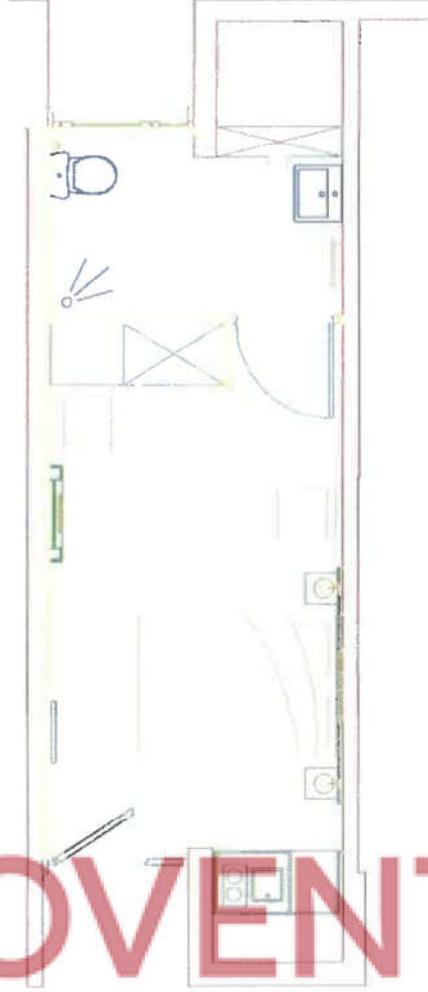


Echelle : 1/50e



# AVOVENTES.f

PMR - T1



12/11/10  
*[Signature]*

Plan établi à partir des plans fournis par Maître et Lemesle - Architectes

COMMUNE DE GUIDEL

"LE POULDU"

Résidence : Beg Er Lenn



Dossier : L6765

29 juillet 2010

Bâtiment " Méditerranée "

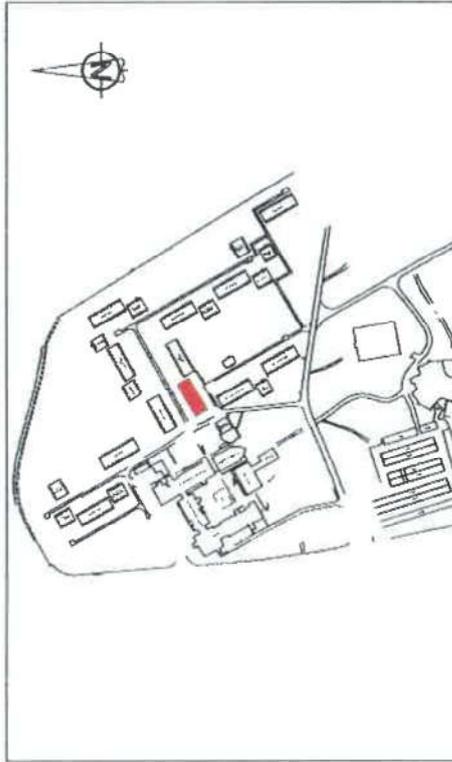
Lot n°235

Type : 1.1

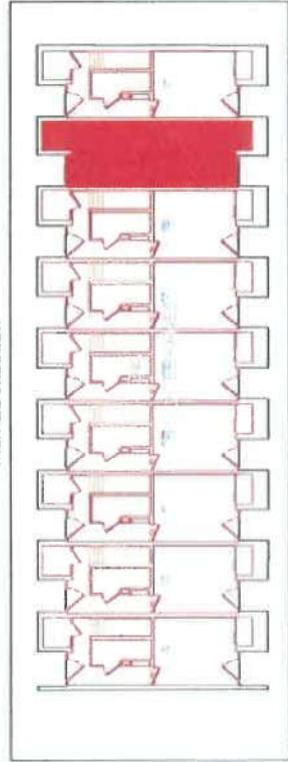
Surfaces Loi CARREZ

Superficie privative avant rénovation mesurée en juillet 2007 :	18.46 m <sup>2</sup>
Superficie privative après rénovation : ( plan architecte - Superficie utile )	20.30 m <sup>2</sup>

Plan d'ensemble sans échelle



Plan de situation



**LENOIR & Associés**  
Géomètres Experts - Bureau d'études  
30, rue de la Belle Fontaine - 56 100 LORIENT  
Tel: 02-97-21-06-21 Fax: 02-97-21-81-86  
E-mail: lenoir@lenoir-associés.fr

3491, av. de la République - 15 000 - 04890 AUBOU - 30, rue de la Belle Fontaine - 56100 Lorient - RCS Lorient 497 651 412

**SNC BRUNE - GUIDEL "Les Portes de l'Océan"**  
**Liste mobilier Logement de 16,1 à 21,4 m<sup>2</sup>**

<b>LUMINAIRES</b>	
	Applique + ampoule
	Spots encastrés
	Liseuse
	Tube néon
<b>MOBILIER</b>	
	Accastillage SdB
	Lit 130*190 ou Lits 80*190
	Matelas
	Tableau
	Chaises
	Miroir
	Patère
<b>ELECTRO-MENAGER</b>	
	Kitchenette équipée
	Kit ménage
	Kit vaisselle
<b>TEXTILE</b>	
	Couvre-lits
	Rideaux
<b>LINGE DE LIT</b>	
	oreillers
	taies d'oreillers
	couette(s) pour lit
	Housse(s) de couette
	Alèse(s)

Montant	4 000 € HT	784 € TVA	4 784 € TTC
---------	------------	-----------	-------------

Fait à *Frach* le *12/11/2010*

**Le Bailleur**  
*[Signature]*  
*[Signature]*

**Le Preneur (Belambra Clubs)**

*[Signature]*

**AVOVENTES.fr**

Date :

## SNC IMMOBRA NORD-OUEST - GUIDEL

### NOTE TECHNIQUE DESCRIPTIVE SOMMAIRE DES TRAVAUX DE RENOVATION DES HEBERGEMENTS

	Prix HT (€)
<b>Logements de 16,1 à 21,4 m<sup>2</sup></b>	
<b><u>TRAVAUX</u></b>	
CURAGE	1 295
MISE AUX NORMES THERMIQUES	1 600
MISE AUX NORMES PHONIQUES	740
TOITURE / VMC	50
RAVALEMENT FACADES	315
MENUISERIES EXTERIEURES	1 250
CLOISONS / PLAFONDS	1 475
ELECTRICITE / VMC	980
PLOMBERIE / SANITAIRES / CHAUFFAGE	1 970
REVETEMENTS SOLS ET MURS	1 810
MENUISERIES INTERIEURES	1 880
PEINTURES INTERIEURES	1 160
KITCHENETTE - Equipement électroménager	475
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	<b>15 000</b>

Fait à

*Auch*

le

*12/11/2010*

Le Bailleur

*[Signature]*  
*[Signature]*

Le Preneur (Belambra Clubs)

*[Signature]*

# Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° 01/10 du 03/03/2010 mis à jour le

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
Lieu-dit "La Falaise" - 56520 GUIDEL

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui  non  X  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui  non  X  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui  non  X

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe   
Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
Séisme  Cyclone  Volcan   
Feux de forêt  Autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui  non  X  
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit \* oui  non  X

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000 892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  Zone 0  X

## pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

**Arrêté préfectoral 01/010 du 03/03/2010 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les Risques Naturels et Technologiques Majeurs dans le département du MORBIHAN**

## vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom  
rayer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom  
rayer la mention inutile

9. Date à Paris

le 28/04/2010



L'état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix, IV de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

12/11/2010



## QUI DOIT ET COMMENT REMPLIR L'ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES ?

LORS DE TOUTE TRANSACTION IMMOBILIERE EN ANNEXE DE TOUT TYPE DE CONTRAT DE LOCATION ECRIT, DE RESERVATION D'UN BIEN EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT, DE LA PROMESSE DE VENTE OU DE L'ACTE REALISANT OU CONSTATANT LA VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER BÂTI OU NON BÂTI

### Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L. 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

### Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

- dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
- dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet où dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562 2) ;
- dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
- dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

- NE : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

### Où consulter les documents de référence ?

- Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :
  - la liste des risques naturels prévisibles et des risques technologiques à prendre en compte ;
  - la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.
- L'arrêté préfectoral comporte en annexe pour chaque commune concernée :
  - un ou plusieurs extraits des documents permettant de délimiter les zones de la commune exposées aux risques pris en compte ;
  - une fiche permettant de préciser la nature et, dans la mesure du possible, l'intensité des risques dans chacune des zones et périmètres délimités par le plan prévention des risques naturels ou technologiques et dans les zones de sismicité Ia, Ib, II ou III ;
- Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.
- L'arrêté est affiché dans les mairies de ces communes et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.
- Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.
- Les arrêtés sont mis à jour :
  - lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou approuvant un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou un plan de prévention des risques technologiques, ou approuvant la révision d'un de ces plans ;
  - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale de la commune ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune faisant l'objet d'un de ces plans.
- Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Certains peuvent être directement consultables sur internet à partir du site de la préfecture de département.

### Qui établit l'état des risques ?

- L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.
- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- L'état est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des co-locataires.

### Quelles informations doivent figurer ?

- L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

### Comment remplir l'état des risques ?

- Il suffit de reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence : situation au regard du ou des plans de prévention, nature des risques encourus et sismicité locale.

### Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

- L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1<sup>er</sup> juin 2006.

### L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

- Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

### La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Pour en savoir plus, consultez [www.prim.net](http://www.prim.net)



**ARRETE PREFECTORAL n° 01/10  
RELATIF À L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS  
IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

LE PREFET DU MORBIHAN  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'ordre national du mérite

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;  
**Vu** la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;  
**Vu** le code de l'environnement - articles L. 125-2 et L. 125-5 et articles R.125-23 à R.125-27 ;  
**Vu** le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;  
**Vu** l'arrêté préfectoral n° 07/09 du 28 décembre 2009 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Sur proposition de M. le directeur départemental des territoires et de la mer :



ARRETE  
**AVOVENTES.fr**

article 1 : l'arrêté préfectoral n° 01/10 du **03 MARS 2010** relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs modifie l'arrêté préfectoral n° 07/09 du 28 décembre 2009.

article 2 : l'obligation d'information prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe 1 du présent arrêté.

article 3 : les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information librement consultable en préfecture et en mairie concernée

article 4 : l'obligation d'information prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique listés en annexe 2.

article 5 : les documents suivants sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article L.125-5 du code de l'environnement :

- la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique ;
- la liste des communes ;
- les dossiers communaux d'information.

article 6 : ces deux obligations d'information s'appliquent à compter de la publication du présent arrêté au registre des actes administratifs.

article 7 le présent arrêté est adressé à la chambre départementale des notaires et au syndicat national des professionnels de l'immobilier avec la liste des communes visée à l'article 1 et la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris depuis 1982

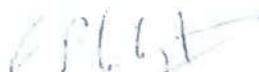
Il est affiché en mairie, publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département, mentionné dans un journal local et accessible sur le site internet de la préfecture.

Il en sera de même à chaque mise à jour.

article 8 Monsieur le secrétaire général de la préfecture, Monsieur le directeur de cabinet du préfet, Madame le sous-préfet de Pontivy, Monsieur le sous-préfet de Lorient, Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer, Mesdames et Messieurs les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Vannes, le 03 MARS 2010

le préfet,



AVOVENTES.fr



FLCL

**Annexe n° 1 à l'arrêté préfectoral n° 01/10 du 03 mars 2010  
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers  
sur les risques naturels et technologiques majeurs**

Liste des communes où s'applique l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques à tout contrat de vente ou de location

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	niveau sismicité
56001	Allaire		I			0
56002	Ambon	I				0
56003	Arradon	I				0
56004	Arzal	I				0
56010	Baud		I			0
56015	Berrie	I				0
56016	Bieuzy		I			0
56018	Billiers	I				0
56024	Bréhan		I			0
56035	Caro		I			0
56036	Caudan			T		0
56037	La Chapelle Caro		I			0
56040	Cleguer		I			0
56041	Cleguerec		I			0
56047	Credin		I			0
56055	Elven	I				0
56062	Gâvres	SM				0
56064	Glénac		I			0
56067	Grand-Champ	I				0
56070	Guégon		I			0
56072	Gueltas		I			0
56079	Guillac		I			0
56083	Hennebont		I			0
56090	Inzinzac Lochrist		I			0
56091	Josselin		I			0
56098	Lanester			T		0
56101	Languidic		I			0
56102	Lanouée		I			0
56104	Lanvaudan		I			0
56108	Larré	I				0
56261	La Vraie Croix	I				0
56077	Le Guerno	I				0
56059	Les Forges		I			0
56060	Les Fougerêts		I			0
56115	Locmaria-Grand-Champ	I				0
56120	Locqueltas	I				0
56121	Lorient			T		0
56124	Malestroit		I			0
56130	Marzan	I				0



*(Handwritten signature)*

*PLCC*

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	niveau sismicité
56128	Melrand		I			0
56132	Meucon	I				0
56133	Missiriac		I			0
56137	Monterblanc	I				0
56139	Montertelot		I			0
56143	Muzillac	I				0
56146	Neulliac		I			0
56149	Noyal-Muzillac	I				0
56154	Peillac		I			0
56158	Plescop	I				0
56160	Pleugriffet		I			0
56164	Ploeren	I				0
56165	Ploermel		I			0
56167	Plougoumelen	I				0
56173	Plumeliau		I			0
56178	Pontivy		I			0
56179	Pont Scorf		I			0
56184	Questembert	I				0
56185	Quéven			T		0
56187	Quily		I			0
56188	Quistinic		I			0
56194	Ricux		I			0
56197	Le Roc Saint André		I			0
56198	Rohan		I			0
56202	Saint Abraham		I			0
56203	Saint Aignan		I			0
56206	Saint-Avé	I				0
56207	Saint Barthélemy		I			0
56211	Saint Congard		I			0
56215	Saint Gonnery		I			0
56218	Saint Gravé		I			0
56223	Saint Jean La Poterie		I			0
56224	Saint Laurent sur Oust		I			0
56228	Saint Marcel		I			0
56229	Saint Martin sur Oust		I			0
56231	Saint-Nolff	I				0
56232	Saint Perreux		I			0
56236	Saint Servant sur Oust		I			0
56237	Saint Thuriau		I			0
56239	Saint Vincent sur Oust		I			0



*[Handwritten signature]*

*RL CL*

N° Insee	Communes	PPR naturel prescrit	PPR naturel approuvé	PPR technologique prescrit	PPR technologique approuvé	niveau sismicité
56243	Séné	I				0
56244	Sérent		I			0
56247	Sulniac	I				0
56246	Le Sourn		I			0
56251	Theix	I				0
56250	Theillac		I			0
56255	Tréfléan	I				0
56260	Vannes	I				0

I : inondation

SM : submersion marine

T : technologique

Les autres communes du département ne sont soumises :

- ni à un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé.
- ni à un risque sismique.



# AVOVENTES.fr

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*