

101125701
JBG/RC/

**L'AN DEUX MILLE DIX HUIT,
LE QUATORZE AOÛT**

**A VENDAYS-MONTALIVET (Gironde), Hôtel de Ville - 11, rue de la Mairie,
Maître Jean-Baptiste de GIACOMONI, Notaire Associé de la Société
Civile Professionnelle « Annie NAVARRI, Laurent MARSANT et Jean-Baptiste de
GIACOMONI, Notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à CENON, 24
Avenue Jean Jaurès,**

**A reçu le présent acte contenant REITERATION DE BAIL COMMERCIAL
et dépôt de pièces complémentaires,**

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La **COMMUNE DE VENDAYS MONTALIVET**, collectivité territoriale sise dans l'arrondissement de LESPARE-MEDOC et dans le DEPARTEMENT DE LA GIRONDE, dont le siège est à VENDAYS-MONTALIVET (33930), 11 Rue de la Mairie en l'Hôtel de Ville, identifiée au SIREN sous le numéro 213305402.

PRENEUR

La Société dénommée **SOCIETE DE FINANCEMENT DES CENTRES DE NATURE**, sigle SOC-NAT, Société Anonyme au capital de 1.175.638,07 €, dont le siège est à VENDAYS-MONTALIVET (33930), 44-46 avenue du Chemin de l'Europe, identifiée au SIREN sous le numéro 775658909 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La COMMUNE DE VENDAYS MONTALIVET est représentée à l'acte par Monsieur Pierre BOURNEL, Maire de la commune, spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes de la délibération du conseil municipal, en date du 23 février 2018, dont un extrait demeure annexé aux présentes.

- La Société dénommée SOCIETE DE FINANCEMENT DES CENTRES DE NATURE est représentée à l'acte par Monsieur Christophe ALAUX, président du Conseil d'Administration de la société, nommé à cette fonction aux termes de la réunion du Conseil d'Administration, en date du 2 mai 2017, dont un extrait demeure annexé aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

EXPOSE

Aux termes d'un bail conclu en la forme sous seing privée, le 13 avril 2018, le bailleur et le preneur ont conclu un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, portant sur l'immeuble dont la désignation dont la désignation suit :

DESIGNATION

A VENDAYS-MONTALIVET (GIRONDE) 33930 44 Avenue de l'Europe.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
DC	1	La Rège	00 ha 48 a 20 ca
DC	2	La Rège	14 ha 48 a 44 ca
DC	3	La Rège	00 ha 61 a 29 ca
DC	4	Luscla	09 ha 42 a 48 ca
DC	5	Luscla	05 ha 70 a 09 ca
DD	1	La Rège	18 ha 75 a 89 ca
CZ	1	Centre Hélios Marin	39 ha 01 a 08 ca
CZ	2	Centre Hélios Marin	00 ha 05 a 79 ca
DA	3	Luscla	07 ha 63 a 93 ca
DA	4	Centre Hélios Marin	00 ha 52 a 57 ca
DA	5	Centre Hélios Marin	00 ha 83 a 20 ca
DB	3	La Rège	00 ha 15 a 80 ca
DB	4	La Rège	03 ha 90 a 34 ca
DB	5	La Rège	05 ha 55 a 42 ca

Total surface : 107 ha 14 a 52 ca

Tel que le **BIEN** se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Les conditions de ce bail sont ci-après littéralement retranscrites :

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Commune de VENDAYS-MONTALIVET,

Sise dans le département de la Gironde

Représentée par son maire Monsieur Pierre BOURNEL, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu de la délibération n°16-2018 du Conseil Municipal en date du 23 février 2018.

Ci-après désignée « le Bailleur »,

D'UNE PART,**ET****La SOCIETE DE FINANCEMENT DES CENTRES DE NATURE – SOC-NAT,**

Société anonyme au capital de 1.175.638, 07 euros, dont le siège social est situé 44, avenue de l'Europe – CHM de MONTALIVET – 33930 VENDAYS-MONTALIVET, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 775 658 909, représentée par son Président Directeur Général Monsieur Christophe ALAUX, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée le « Preneur », ou « SOC-NAT »,

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur pouvant être également dénommés ci-après, collectivement, les « Parties » ou, individuellement, une ou la « Partie ».

IL EST RAPPELE CE QUI SUIT :

Par acte sous-seing privé en date du 15 novembre 1962, le Bailleur a donné à bail commercial au Preneur un terrain sur lequel est installé le centre de vacances dit « Centre Hélio-Marin » sis sur la commune de VENDAYS-MONTALIVET, pour une durée de trente-huit (38) années à compter du 1^{er} janvier 1963 pour se terminer le 31 décembre 2000.

Le bail a été réitéré par acte administratif en date du 1^{er} mars 1968, pour une durée de trente-huit (38) années ayant commencé à courir à compter du 1^{er} janvier 1963 pour se terminer le 31 décembre 2000..

Par acte notarié en date du 7 avril 2000, le bail initial a été renouvelé à compter du 1^{er} avril 2000 pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives pour se terminer le 31 mars 2009.

Le bail a fait l'objet d'un avenant de renouvellement en date du 29 avril 2009, pour une durée de neuf (9) années commençant à courir le 1^{er} avril 2009 pour se terminer le 31 mars 2018.

Par acte signifié le 28 septembre 2017, la commune de VENDAYS-MONTALIVET a délivré congé au Preneur sans offre de renouvellement.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont néanmoins rapprochées afin de discuter des conditions dans lesquelles elles pourraient conclure entre elles un bail nouveau à compter du 1^{er} avril 2018, tenant compte notamment de la réforme des dispositions des articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce, issue de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 dite « loi PINEL » et de ses décrets d'application.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui accepte, les locaux (ci-après les « Lieux Loués ») désignés à l'article 1 des présentes, dont il est propriétaire, selon les termes et conditions du présent Bail (ci-après le « Bail »).

Les parties conviennent expressément que le présent Bail est un bail entièrement nouveau qui ne résulte pas du renouvellement du bail arrivant à expiration le 31 mars 2018, compte tenu du congé signifié par le Bailleur au Preneur le 28 septembre 2017, congé que le Preneur renonce expressément à contester en justice, tant dans son principe que dans ses modalités.

Le présent Bail est soumis à l'ensemble des dispositions du statut des baux commerciaux, telles que codifiées aux articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de Commerce, ainsi que des dispositions non encore codifiées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et non abrogées à la date de signature des présentes, sauf stipulations contraires décidées d'un commun accord entre les Parties et figurant expressément dans le texte des présentes.

L'ensemble de ces dispositions légales et réglementaires et de ces stipulations contractuelles sera applicable tant au Preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et ceci tant pendant le cours du Bail que lors de ses éventuels renouvellements.

Il est précisé que s'il apparaissait que certaines stipulations du Bail fussent contraires à des dispositions d'ordre public qui lui sont applicables, ces dernières se substitueraient de plein droit aux stipulations contractuelles contraires sans que la validité de l'ensemble de la clause considérée ou des autres clauses, charges et conditions du Bail soit affectée.

Le Bail a un caractère indivisible.

Chaque Partie déclare à l'autre Partie :

- *que les renseignements la concernant figurant en tête du Bail sont exacts,*
- *qu'elle a la capacité de signer et d'exécuter le Bail,*
- *que les présentes, une fois dûment signées, constitueront une obligation valable et irrévocable de sa part,*
- *que la signature et l'exécution du Bail n'entraînent, ni n'entraîneront, de violation, résiliation ou modification de tous contrats, actes ou autorisations auxquels elle est partie ou obligation à laquelle elle est soumise et que le Bail n'est en opposition avec aucune stipulation desdits contrats ou actes,*
- *qu'elle n'est pas et n'a jamais été déclarée en état de cessation des paiements, redressement ou liquidation judiciaires ; qu'elle n'est pas et n'a jamais été insolvable ou dans l'incapacité de payer ses dettes et qu'aucun administrateur judiciaire ou conciliateur n'a jamais été désigné pour lui ; qu'elle ne fait pas et n'a jamais fait l'objet d'une procédure collective d'apurement de passif et notamment de redressement judiciaire et qu'aucune procédure d'alerte n'a été déclenchée la concernant, dans le cadre des dispositions de l'article L.234-2 du Code de Commerce,*
- *que la signature et l'exécution du Bail ont été valablement autorisées, s'il y a lieu, par ses organes compétents.*

Le Bailleur déclare :

- *qu'il est propriétaire des Lieux Loués.*

Par ailleurs, les Parties, à l'occasion de la conclusion du présent Bail, ont réaffirmé leur attachement commun à un certain nombre de principes qu'ils considèrent comme étant essentiels dans le cadre des relations contractuelles qu'elles entendent nouer :

- *La vocation exclusivement naturiste du Centre Hélios Marin dans le respect des législations et réglementations en vigueur ; le Preneur s'engage à insérer dans ses contrats avec ses clients un engagement par ses derniers du respect de la vocation exclusivement naturiste du site et des valeurs du naturisme ;*
- *La protection et la garantie des droits des occupants, droits qui sont cependant strictement limités à la durée du présent Bail, et notamment celui des propriétaires de bungalows, qui est et restera limité au droit dont le preneur était autorisé à les faire bénéficier dans le cadre des précédents baux conclus entre les mêmes parties, à savoir un droit d'usage et d'occupation de parcelles ne leur conférant aucun droit réel ni aucun droit au maintien de leurs bungalows et autres installations de toute nature au terme du bail, ces bungalows et autres installations devant être transportables et constituant de ce fait des biens meubles, le preneur s'engageant à retirer ou résilier le droit d'usage et d'occupation accordé et à faire procéder à l'enlèvement des bungalows et autres ouvrages, par la voie judiciaire si nécessaire, si l'occupant méconnaissait le droit ainsi circonscrit qui lui est concédé ;*
- *Le libre choix par les usagers de leurs prestataires dans le respect du règlement intérieur du Centre Hélios Marin établi dans le respect des stipulations du présent bail ;*
- *La préservation des droits des commerçants exerçant leur activité au sein du Centre Hélios Marin notamment dans le choix de leurs fournisseurs. Les artisans et commerçants travaillant dans l'enceinte du centre de vacances devront être en stricte conformité avec les législations et réglementations*

en vigueur (inscription au RCS, souscription des assurances nécessaires auprès de compagnies notoirement solvables, déclaration URSSAF...). La SOC-NAT s'engage pour sa part à refuser formellement tout artisan ou commerçant ne produisant pas l'intégralité des pièces attestant de son respect de la législation ;

- Le strict respect par la SOC-NAT des obligations légales et réglementaires qui sont les siennes.

ARTICLE 1. DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les Lieux Loués sont un ensemble de terrains, qui sont seuls la propriété du Bailleur, sur lequel est exploité par le Preneur le « Centre Hélio-Marin », le périmètre de ces terrains étant représenté sur un plan annexé aux présentes (Annexe 1).

Ne sont pas donnés à bail les constructions, ouvrages et autres installations présents sur ces terrains, constructions, ouvrages et installations sur lesquels le Bailleur n'a aucun droit de jouissance ou de disposition à la date des présentes puisqu'ils sont :

- pour partie des constructions et ouvrages, y compris des locaux à usage de commerces, ayant été édifiés par le Preneur pour les besoins de l'exploitation commerciale du Centre Hélio Marin, au cours des précédents baux successivement conclus entre les parties, et en vertu desquels le Preneur était réputé en être le propriétaire et le demeurer "jusqu'à la libération des lieux" : le présent bail prenant effet immédiatement à l'expiration du précédent bail conclu entre les parties, le Preneur, n'étant de ce fait pas conduit à libérer les lieux, est réputé être demeuré propriétaire de ces ouvrages et constructions, qui ne deviendront la propriété du Bailleur qu'à la libération des lieux par le Preneur au terme du présent bail ou de ceux issus de son renouvellement ;
- pour partie des bungalows, ouvrages et autres installations de toute nature, réputés être des biens meubles réalisés et édifiés par les clients du Preneur auxquels ce dernier a, dans le cadre des baux précédemment conclus, conféré un droit d'usage et d'occupation de parcelles.

Lesdits terrains donnés à bail figurent au cadastre de la commune de VENDAYS-MONTALIVET de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Contenance
DC	1	La rège	48a 20ca
DC	2	La rège	14ha 48a 44ca
DC	3	La rège	61a 29 ca
DC	4	Luscla	9ha 42a 48ca
DC	5	Luscla	5ha 70a 09ca
DD	1	La rège	18ha 75a 89ca
CZ	1	Centre Hélio Marin	39ha 01a 08ca
CZ	2	Centre Hélio Marin	5a 79ca
DA	3	Luscla	7ha 63a 93ca
DA	4	Centre Hélio Marin	52a 57ca
DA	5	Centre Hélio Marin	83a 20 ca
DB	3	La rège	15a 80ca
DB	4	La rège	3ha 90a 34ca
DB	5	Luscla	5ha 55a 42ca

Tels que ces lieux existent, s'étendent et se comportent, sans en faire une plus ample description, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les exploiter.

ARTICLE 2. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LIEUX LOUES

a. Servitudes

Le Bailleur déclare que les Lieux Loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

b. Certificat(s) d'Urbanisme

Le Bailleur remet au Preneur un ou plusieurs Certificat(s) d'Urbanisme de l'article L.410-1 a) du Code de l'urbanisme afférents aux parcelles sur lesquelles se trouvent les Lieux Loués, qui sera/seront annexée(s) au présent Bail (Annexe 5).

ARTICLE 3. DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Le Bail portant sur la location de terrains, il n'est pas soumis aux réglementations afférentes au :

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- Diagnostic technique amiante.

Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

Les Lieux Loués étant situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou : dans une zone de sismicité) et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-5, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5, IV, du Code de l'environnement que les Lieux Loués n'avaient, à sa connaissance, subis aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité, à l'exception d'une indemnité versée au Preneur liée à la tempête du mois de décembre 1999.

Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur les informations suivantes :

- état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel : NEANT
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût : NEANT.

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

Etat des risques naturels miniers et technologiques

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols (ESRIS) est annexé aux présentes (Annexe 2).

ARTICLE 4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les Lieux Loués sont destinés exclusivement à l'exploitation du Centre Hélios Marin de Montalivet dit « CHM » à caractère naturiste, à la location de bungalows, la location

d'emplacements, à l'exploitation d'un camping-caravaning, ainsi qu'à l'exploitation des commerces existant ou à créer au sein du Centre Hélio Marin.

Le Preneur pourra par ailleurs exercer dans les Lieux Loués toute activité entrant dans le cadre de l'exploitation d'un Parc Résidentiel de Loisir (PRL).

Le Preneur ne pourra changer la destination des Lieux Loués en cours de Bail, si ce n'est avec l'accord exprès et par écrit du Bailleur et dans le strict respect de la réglementation d'urbanisme applicable aux Lieux Loués.

ARTICLE 5. DUREE DU BAIL

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} avril 2018, pour se terminer le 31 mars 2027.

Les Parties rappellent qu'aux termes de l'article L. 145-4 du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du même code.

Au terme du Bail, le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois avant la date d'expiration du Bail.

ARTICLE 6. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Au terme du Bail, le Bailleur s'engage à ne pas invoquer les dispositions de l'article L. 145-24 du Code de commerce.

Le Bailleur s'engage expressément et irrévocablement à renouveler le présent Bail à sa première échéance pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives, renonçant également à se prévaloir de toute possibilité de congé à échéance triennale dans le cadre du bail pour la première fois renouvelé.

Les Parties conviennent que, à l'occasion uniquement de ce premier renouvellement, le loyer du bail renouvelé sera fixé selon l'application de la clause de révision du loyer visée aux dispositions de l'article 7. c. ci-après.

ARTICLE 7. CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

a. Loyer

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT de :

- SEPT CENT MILLE EUROS (700.000,00 €) que le Preneur s'engage à payer par moitié au Bailleur chaque semestre et d'avance, soit TROIS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (350.000,00 €) par échéance semestrielle.

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

En sus de loyer, le Preneur prend à sa charge, dès la signature du Bail, les abonnements et la consommation d'eau, d'électricité, etc.

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

b. Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable semestriellement au 1^{er} avril et 1^{er} octobre de chaque année entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

c. Indexation du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et

L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation dudit indice et pour la première fois le 1^{er} avril 2021.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du 4^{ème} trimestre 2017 valeur : 111,33 points, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce, étant celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Si la publication par l'INSEE de l'Indice national des Loyers Commerciaux auquel il est fait recours cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si le dernier indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

d. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur acquittera ses impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le Preneur pourrait être responsable pour lui au titre de l'article 1686 (taxe d'habitation) et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises. Le Preneur devra également rembourser au Bailleur les Taxes Foncières, en ce compris les frais de rôles ainsi que les TEOM afférentes aux Lieux Loués, cette obligation de remboursement portant également sur les sommes dont devrait s'acquitter le Bailleur au titre d'un rappel de ces impositions et taxes exigibles au titre de la période d'exécution du présent Bail, des baux issus de son renouvellement et du bail liant les mêmes parties jusqu'au 31 mars 2018. Ce remboursement interviendra dans un délai maximal de quinze jours à compter de la demande justifiée qui en sera faite par le Bailleur au Preneur.

Resteront à la charge du Bailleur les impôts, notamment sa contribution économique territoriale, la cotisation foncière des entreprises ainsi que les autres taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur.

e. Charges

Le loyer stipulé à l'article 7.a est net de toutes charges pour le Bailleur, ce dernier ne conservant à sa charge que ce qui ne peut être imputé au Preneur selon les dispositions législatives et d'ordre public applicables au Bail.

Le Preneur remboursera notamment au Bailleur les charges de distraction forestière qui auront été effectivement réglées par le Bailleur chaque année.

Le remboursement des charges dont s'acquitterait le Bailleur devra avoir lieu dans un délai maximal de quinze jours à compter de la demande justifiée qui en sera faite par ses soins au Preneur.

Est annexé au Bail (Annexe 3) un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevance liés au Bail à la date des présentes et leur répartition entre le Bailleur et le Preneur, en application des dispositions L.145-40-2 du Code de commerce.

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

a. Etat des lieux

Les terrains objets du présent Bail sont donnés en location dans l'état où ils se trouvent à la date de signature dudit Bail, c'est à dire comportant d'une part toutes les installations et constructions figurant sur les plans annexés aux présentes, y compris les locaux des commerces existants (Annexe 4), lesquelles sont réputées être et demeurer la propriété du Preneur jusqu'à la libération des lieux par ce dernier, et d'autre part les bungalows et autres installations de toute nature réalisés par les occupants auxquels le preneur a, dans le cadre des baux précédemment conclus, conféré un droit d'usage et d'occupation de parcelle dont la portée est rappelée en préambule et qui pourra être maintenu ou concédé dans les mêmes limites, aux actuels occupants ou à de nouveaux occupants, pour une durée limitée à celle du présent bail.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Lieux Loués au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (pendant le cours du Bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

b. Réparations et Entretien

Le Preneur s'oblige à maintenir à ses frais en bon état d'entretien les lieux loués, ainsi que toutes les installations et bâtiments y édifiés lui appartenant, pendant toute la durée du Bail, à en jouir en bon père de famille et à les restituer en bon état à la libération des lieux.

Le Preneur souffrira, outre les conditions d'entretien ci-dessus, les grosses réparations, autres que celles qualifiables de locatives, qui pourraient devenir nécessaires à ces installations et bâtiments pendant la durée du Bail, et des baux issus de son renouvellement, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer au Bailleur, et ce quelle que soit la durée des travaux nécessaire.

c. Exploitation

Le Preneur assurera entièrement les frais et charges entraînés par l'exploitation du Centre Hélios Marin, tels que fourniture d'eau, énergie électrique, communications téléphoniques, vidanges, enlèvement des ordures ménagères, voiries internes, assainissement, etc...

Le Preneur prendra également à sa charge tous les frais de mise ou de remise en conformité des installations existantes ou à venir imposées par la réglementation applicable au bon fonctionnement et à la sécurité du Centre Hélios Marin, sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée, et sans qu'aucune indemnité ou diminution de loyer puisse lui être réclamée

De façon générale, le Preneur s'engage à exploiter en conformité de toute réglementation applicable à son activité.

d. Constructions, améliorations et accession

Sans préjudice de son obligation d'avoir à solliciter et obtenir les autorisations d'urbanisme requises, le Preneur est autorisé par le Bailleur, par l'effet du présent sous-article et sans avoir à solliciter en cours de bail toute autre forme d'autorisation de la part de la commune de VENDAYS-MONTALIVET en sa seule qualité de Bailleur, à réaliser sur le terrain loué, les constructions, installations, équipements et travaux nécessaires au développement du Centre Hélios Marin, ou à effectuer des réparations ou améliorations sur ceux existants, dans le respect de la destination du Bail et des règles d'urbanisme en vigueur, et ce dans la limite de 200.000,00 € HT (deux cent mille euros hors taxes).

Les parties conviennent expressément que le respect de ce seuil, en-deçà duquel le Preneur est dispensé d'autorisation expresse du Bailleur, s'apprécie au regard d'une opération d'ensemble, en prenant en compte le coût cumulé de l'ensemble des constructions, installations, équipements, travaux et améliorations en lien avec une seule et même opération, alors même que la réalisation de ces constructions, installations, équipements, travaux et améliorations serait échelonnée dans le temps.

Au-delà de ce seuil, le Preneur devra obtenir l'accord préalable, exprès et écrit du Bailleur, qui statuera sur la demande d'autorisation dont il aura été saisi au vu d'un projet détaillé et dont le coût de réalisation lui sera précisé.

En cas de réalisation par le Preneur de constructions, installations, équipements, travaux et améliorations, sans l'autorisation requise du Bailleur au regard de la règle de seuil, le Bailleur ne sera pas tenu par les stipulations de l'avant-dernier paragraphe du présent sous-article.

Il est expressément précisé que les constructions existantes, telles que figurant sur le plan annexé aux présentes (Annexe 4), ont été réalisées par le Preneur au cours des précédents baux ayant lié les parties, les Parties convenant expressément qu'elles sont réputées être demeurées la propriété du Preneur en dépit du congé sans offre de renouvellement signifié pour mettre un terme au précédent bail qui liait les parties jusqu'au 31 mars 2018.

Ces constructions ne deviendront la propriété du Bailleur qu'à la libération des lieux par le Preneur pour quelque cause que ce soit, à l'exception des bungalows, ouvrages et autres installations de toute nature réalisés et édifiés par les occupants titrés en vertu des précédents baux et du présent bail.

Il est également expressément précisé que toutes les constructions nouvelles qui seraient édifiées par le Preneur en vertu de la faculté prévue au 1^{er} alinéa du présent article 7 d., demeureront la propriété du Preneur pendant toute la durée du Bail, de ses renouvellements ou des baux qui viendraient s'y substituer.

Ces constructions ne deviendront la propriété du Bailleur qu'à la libération des lieux par le Preneur pour quelque cause que ce soit, à l'exception des bungalows, ouvrages et autres installations de toute nature réalisés et édifiés par les occupants titrés par le Preneur.

Les parties rappellent et conviennent expressément que les bungalows, ouvrages et autres installations de toute nature, réalisés et édifiés par les occupants titrés par le Preneur sous l'empire du bail liant les mêmes parties et arrivant à son terme le 31 mars 2018, comme ceux qui viendraient à être réalisés et édifiés par les occupants titrés par le Preneur dans le cadre du présent bail et des baux issus de son renouvellement, constituent des biens meubles devant être enlevés en fin de bail, le Preneur faisant son affaire du retrait du site de ces bungalows, ouvrages et autres installations, y compris par la voie judiciaire si nécessaire, en cas de carence des occupants qu'il a titrés.

Il est convenu entre les Parties que dans l'hypothèse où le Bail ou ses renouvellements successifs se trouveraient un jour non renouvelés à l'échéance de l'un d'eux du fait d'une décision du Bailleur, ce dernier devra rembourser au Preneur les constructions et investissements non encore totalement comptablement amortis à la valeur nette comptable existant au jour du non renouvellement, hors hypothèse d'un refus de renouvellement pour un motif grave et légitime de nature à priver le Preneur d'une indemnité d'éviction.

A la libération des Lieux Loués, le Bailleur ne pourra pas demander au Preneur la remise en état initial du terrain loué, cet état initial s'entendant comme l'état dans lequel se trouvait le terrain lors du premier bail historiquement conclu entre les parties.

e. Respect des règles d'urbanisme

Le Preneur s'engage expressément à rappeler par écrit à l'ensemble des occupants du site du Centre Hélio-Marin, quelle que soit la nature des droits qu'il accorde à ceux-ci, et notamment aux occupants auxquels il accorde des droits d'usage et d'occupation de parcelles, qu'il leur appartient préalablement à la réalisation de tous travaux ou à la réalisation de tout ouvrage ou construction, de s'enquérir en mairie des règles d'urbanisme applicables à leur projet et de la nécessité de procéder, en vue de leur réalisation le cas échéant, à une déclaration préalable ou à une demande de permis ou d'autorisation qui serait requise.

Le Preneur s'engage également à informer le Bailleur de tous travaux réalisés par les occupants qu'il a titrés, dès qu'il constate un début d'exécution, afin que le Bailleur puisse s'assurer lui-même du respect des règles d'urbanisme applicable à ces travaux, de l'accomplissement par l'auteur de ces travaux des formalités éventuellement requises, notamment au regard des règles d'urbanisme applicables, et qu'il puisse exercer la plénitude de ses compétences en la matière.

f. Domaine forestier

Le Preneur aura en charge l'entretien de la forêt ainsi que sa gestion.

Pour procéder dans le cadre de cette gestion à l'abattage d'arbres, le Preneur devra en faire la demande écrite au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, dès lors qu'il est procédé à l'abattage d'un groupe d'arbres, c'est à dire au-delà de vingt-cinq (25) arbres. Si le Bailleur n'a pas produit de réponse dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande son silence vaudra acceptation.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas d'urgence avérée à abattre les arbres, en raison notamment d'une tempête, d'un incendie, d'un sinistre, d'un évènement climatique ou autre.

Nonobstant l'accord, tacite ou exprès, donné par le Bailleur en sa qualité de propriétaire en vertu du présent sous-article, le Preneur, en vue de la réalisation des opérations d'abattage projetées, veillera à procéder aux déclarations ou à solliciter les autorisations administratives éventuellement requises par la Loi auprès de toute autorité administrative compétente.

Dans les quinze jours de la réception de la demande du Preneur, le Bailleur informera le Preneur de son intention de bénéficier du produit de cet abattage sans indemnité au profit du Preneur. Dans ce cas, le Preneur tiendra à disposition du Bailleur, qui en assumera la garde, ledit abattage hors l'enceinte du Centre Hélios Marin, en limite de voie.

Le Preneur s'engage à ce que tout arbre abattu soit compensé par la plantation d'un autre arbre, de n'importe quelle essence.

En cas de tempête, d'incendie ou de catastrophe naturelle, la valeur marchande des bois et forêts ne pourra pas être réclamée au Preneur.

ARTICLE 9. SOUS-LOCATION-EXPLOITATION PAR LE PRENEUR- CESSION

a. Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle est interdite, à l'exception des sous-locations d'emplacements pour tente, camping-car, caravane, bungalow, mobil-homes ou autre habitation légère de loisir et des sous-locations au profit des exploitants des commerces du Centre Hélios Marin, dans l'hypothèse où le Preneur déciderait de ne pas exploiter lui-même les commerces et d'en confier leur exploitation à un ou des tiers, dans le cadre d'un contrat de sous-location ou d'un contrat de location-gérance. De même le Preneur pourra procéder à des mises à disposition d'emplacements ou de parties de locaux à des exploitants de commerces ou à des prestataires de services nécessaires à l'exploitation.

Le Bailleur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article L 145-31 du Code de commerce autres que celles du 1^{er} alinéa de cet article, et dispense le Preneur de l'appeler à concourir à tout acte de sous-location, tel qu'autorisé par le 1^{er} alinéa du présent article, et de lui faire connaître son intention de sous-louer par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

b. Fusion

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

c. Cession

Le Preneur pourra céder librement son droit au Bail, à son successeur dans le commerce. Toute autre cession est interdite sans le consentement préalable et écrite du Bailleur.

ARTICLE 10. ASSURANCES

Les Lieux Loués devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses constructions, biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte. Il devra justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, d'initiative à chaque date anniversaire de la date de prise d'effet du présent bail ou de celles des baux résultant de son renouvellement. A défaut pour le Preneur de satisfaire à cette dernière obligation, un manquement ne pourra lui être imputé qu'au terme d'une vaine mise en demeure du Bailleur l'invitant à s'exécuter dans un délai de quinze jours.

Le Bailleur de son côté assurera le terrain loué au titre des risques propriétaires.

ARTICLE 11. DESTRUCTION DES CONSTRUCTIONS PROPRIETE DU PRENEUR

Si les constructions édifiées par le Preneur venaient à être détruites en totalité par faits de guerre, guerre civile, terrorisme, émeutes, évènement climatique, cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté des Parties, le Preneur pourra solliciter la résiliation de plein droit du Bail sans indemnité, dès lors que la reconstruction totale des constructions détruites dans le cadre des indemnisations d'assurance s'avère impossible dans un délai de 12 mois à compter de l'information faite au Bailleur par le Preneur de la destruction

Si les constructions édifiées par le Preneur n'étaient détruites ou rendues inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction de loyer en fonction des surfaces détruites, au prorata, à moins que cette destruction ne rende le fonds de commerce du Preneur inexploitable au regard des surfaces restantes,

A cet égard sera assimilée à une destruction totale un évènement rendant inexploitable :

- *Soit 50% au moins des emplacements (de bungalow, de camping, de caravaning, de mobil-home et de façon générale affecté à toute forme d'Habitation Légère de Loisir ou des Résidence Mobile de Loisir) destinés à l'occupation par la clientèle,*
- *Soit l'un quelconque des éléments d'équipement indispensables à l'exploitation : accueil, piscine, restaurant-bar, commerces, thermes, ...*
- *Soit 50% au moins des voies et zones communes accessibles à la clientèle (circulation, stationnement, accès à la plage...)*

Les conditions ci-dessous étant alternatives et non cumulatives.

En cas de destruction totale, ou de situation assimilée à une destruction totale, en vertu des stipulations du présent article qui précèdent, et dès lors que le Preneur déciderait de mettre fin à son exploitation et solliciterait la résiliation de plein droit du bail, le Preneur, par l'effet des présentes, subroge expressément le Bailleur dans ses droits à percevoir les indemnisations d'assurance, et toute autre indemnité ou aide publique, versées au titre de la destruction des constructions, ouvrages et installations dont le Bailleur doit devenir

propriétaire à la libération des lieux, pour les montants correspondant aux amortissements comptables d'ores et déjà enregistrés par le Preneur au titre des constructions, ouvrages et installations dont la destruction est indemnisée.

Le Preneur conservera le bénéfice de l'indemnisation à hauteur des montants non encore amortis dans sa comptabilité.

En cas de nouvelle construction amortissable, le Preneur communiquera au Bailleur un tableau d'amortissement de l'immobilisation concernée.

Sera assimilée à une destruction totale des constructions édifiées par le Preneur au regard de la résiliation du Bail, l'interdiction faite par l'autorité administrative d'exploiter les lieux conformément à la destination contractuelle visée au Bail en raison des Lieux Loués eux-mêmes, notamment de leur emplacement, le Bailleur n'étant alors plus en mesure d'assurer son obligation de délivrance. Dans la mesure où l'interdiction d'exploitation des lieux ne serait pas du fait du Bailleur, ou résulterait d'une décision de sa part qu'il serait tenu de prendre par l'effet de dispositions légales ou réglementaires s'imposant à lui, le Bailleur ne serait tenu au versement d'une quelconque indemnité, de quelque nature que ce soit, à charge pour le preneur, s'il a un intérêt à le faire, de rechercher la responsabilité de l'autorité à l'origine de l'interdiction d'exploiter.

ARTICLE 12. VENTE DES LIEUX LOUES

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des Lieux Loués. Le Bailleur accepte de faire application de ce texte nonobstant la nature des Lieux Loués et il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

ARTICLE 13. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent acte, qui sont toutes de rigueur, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la clause en souffrance, contenant déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause et restée sans effet pendant ce temps, et que si le Preneur refusait d'évacuer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent qui serait exécutoire par provision et nonobstant opposition ou appel.

Il est notamment précisé qu'à la date de la signature des présentes, l'annexe 4 au présent bail, consistant en un « Plan des parcelles et d'implantation des constructions du Preneur », et dont la réalisation incombait au Preneur, n'a pu être établie par ce dernier en temps utile.

Le Bailleur réaffirme le caractère substantiel de ce document et n'accepte de procéder dès à présent à la signature du présent bail que sous la condition résolutoire suivante stipulée à son profit :

"Le Preneur soumettra à la signature du Bailleur, à titre de régularisation, le document constitutif de l'annexe 4 au présent bail, devant être établi par un géomètre-expert, dans un délai maximal de trois mois à compter des présentes.

A défaut pour le Preneur de satisfaire à cette obligation dans le respect de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement délivré par le Bailleur au Preneur et demeuré infructueux".

Dans le cas où le Bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent Bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le Preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire resté sans effet, le présent Bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

ARTICLE 14. TOLERANCE

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

ARTICLE 15. FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, de ceux de sa réitération en la forme authentique et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence, à l'exception de tout droit, frais et taxe éventuels de publicité foncière qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent Bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

ARTICLE 16 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- pour le Bailleur en son domicile tel qu'indiqué entête des présentes ;
- pour le Preneur en son siège tel qu'indiqué entête des présentes.

ARTICLE 17 – LOI APPLICABLE - JURIDICTION COMPETENTE

Le présent Bail sera soumis à la Loi française. Tout litige auquel le présent Bail pourrait donner lieu, notamment pour sa validité, son interprétation ou son exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des Lieux Loués.

ARTICLE 18 – REITERATION DU PRESENT ACTE EN LA FORME AUTHENTIQUE

Les parties conviennent expressément que le présent acte sous seings privés sera réitéré en la forme authentique aux soins de Maître Jean-Baptiste DE GIACOMONI, Notaire à CENON (GIRONDE), ou aux soins de tout autre notaire au choix du Bailleur.

ANNEXES

Sont annexés aux présentes et visées par les PARTIES :

- Annexe 1 : Plan des Lieux Loués
- Annexe 2 : Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols
- Annexe 3 : Etat de répartition des charges
- Annexe 4 : Plans des parcelles et d'implantation des constructions du Preneur
- Annexe 5 : Certificat(s) d'urbanisme L.410-1 a) du Code l'urbanisme

Fait en 4 exemplaires,

A Vendays-Montalivet, le 13 avril 2018

Pour la Commune de VENDAYS-
MONTALIVET,

Monsieur Pierre BOURNEL,
Maire

Pour la SOCIETE DE
FINANCEMENT DES CENTRES DE
NATURE – SOC-NAT,

Monsieur Christophe ALAUX,
Président Directeur Général

Une copie du bail et de ses annexes (à l'exception de l'annexe 4) revêtue de la signature des parties demeure annexée aux présentes.

Aux termes de ce bail, il avait été notamment convenu :

En son article 13 :

...

Il est notamment précisé qu'à la date de la signature des présentes, l'annexe 4 au présent bail, consistant en un « Plan des parcelles et d'implantation des constructions du Preneur », et dont la réalisation incombait au Preneur, n'a pu être établie par ce dernier en temps utile.

Le Bailleur réaffirme le caractère substantiel de ce document et n'accepte de procéder dès à présent à la signature du présent bail que sous la condition résolutoire suivante stipulée à son profit :

"Le Preneur soumettra à la signature du Bailleur, à titre de régularisation, le document constitutif de l'annexe 4 au présent bail, devant être établi par un géomètre-expert, dans un délai maximal de trois mois à compter des présentes.

A défaut pour le Preneur de satisfaire à cette obligation dans le respect de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement délivré par le Bailleur au Preneur et demeuré infructueux".

...

En son article 18 :

Les parties conviennent expressément que le présent acte sous seings privés sera réitéré en la forme authentique aux soins de Maître Jean-Baptiste DE GIACOMONI, Notaire à CENON (GIRONDE), ou aux soins de tout autre notaire au choix du Bailleur.

Ceci exposé les parties requièrent le notaire soussigné de réitérer leurs conventions du 13 avril 2018 et de constater le dépôt de l'annexe 4 dudit bail et par conséquent de la réalisation de la condition stipulée audit acte.

REITERATION DE BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR et le PRENEUR réitèrent dans tous ses termes les conditions du bail commercial en date du 13 avril 2018, conformément à son article 13 pour lui conférer le caractère authentique.

En outre, en exécution de l'article 13 dudit bail, les parties déposent à l'appui des présentes une copie du plan d'état des lieux bâtiments et emplacements établi par PARALLELE 45 – Géomètre-Expert– 65, avenue de la Côte d'Argent – 33680 LACANAU, le 12 juin 2018, qui demeure annexée.

Demeurera également annexée la copie de l'attestation établie par Madame Mara UHLIG, agent assermenté à l'urbanisme de la commune de VENDAYS-MONTALIVET, à l'effet d'établir la non-contestation des informations contenues dans le plan établi le 12 juin 2018.

Monsieur Pierre BOURNEL, ès-qualité, par suite du dépôt de ce document à l'appui des présentes, reconnaît que la condition stipulée à l'article 13 du bail est levée et la condition résolutoire éteinte mais seulement en ce qui concerne le dépôt de cette annexe.

En tant que de besoin les parties réitèrent tous les autres termes du bail du 13 avril 2018.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège indiqué en tête des présentes.
- Le preneur en son siège indiqué en tête des présentes.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

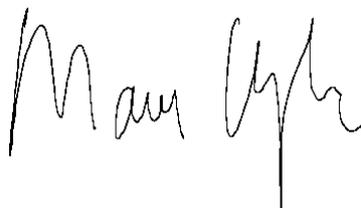
**M. BOURNEL Pierre représentant de
la COMMUNE DE VENDAYS
MONTALIVET a signé**

à CENON
le 14 août 2018



**M. ALAUX Christophe représentant
de la société dénommée SOCIETE
DE FINANCEMENT DES CENTRES DE
NATURE a signé**

à CENON
le 14 août 2018



**et le notaire Me DE GIACOMONI
JEAN-BAPTISTE a signé**

à CENON
L'AN DEUX MILLE DIX HUIT
LE QUATORZE AOÛT

