



# BAIL COMMERCIAL

**BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS**  
**RÉSIDENCE DE TOURISME « LE VICTORIA »**  
**BLONVILLE-SUR-MER (14)**

---

Entre les soussignés ; ci-après désignées les « Parties » :



Société intervenant à l'acte : .....

Civilité : Monsieur .....

Nom : MARYBRASSE .....

Prénom : Christophe .....

Adresse : 9 impasse Marie Louise .....

Adresse : .....

Code postal et ville : 78600.....MAISONS-LAFFITTE.....

Société intervenant à l'acte : .....

Civilité : Madame .....

Nom : MARYBRASSE .....

Prénom : Fabienne .....

Adresse : 9 impasse Marie Louise .....

Adresse : .....

Code postal et ville : 78600.....MAISONS-LAFFITTE.....

Avec faculté de se substituer toute personne morale de son choix, à la condition expresse que cette substitution n'entraîne aucune modification aux présentes sous quelque forme que ce soit.

Agissant ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** ».

**Et**

La société d'exploitation **GOELIA GESTION** sise 114 Allée des Champs Élysées, Immeuble l'Européen, 91042 ÉVRY CEDEX, SARL au capital de 500.000 euros agissant sous la marque commerciale GOÉLIA, immatriculée au RCS d'Évry sous le numéro 435 285 077.

Représentée par **Monsieur Patrick Labrune**, Gérant de ladite Société.

Cette société sera ci-après dénommée « **LE PRENEUR** ».

**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIV**

**ARTICLE 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le « BAILLEUR » donne à Bail Commercial au « PRENEUR » qui accepte, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux dispositions du Décret N° 53-9600 du 30 septembre 1953, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire ou en cours d'acquisition au jour de la signature des présentes.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L145-1 et suivants du Code de Commerce et des dispositions du décret n°56 9600 du 30 septembre 1953 non codifiées, et cela même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie. En conséquence, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut, le « BAILLEUR » renonçant d'ores et déjà à invoquer le défaut éventuel d'exploitation commerciale.

## **ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS**

Dans un ensemble immobilier à usage de Résidence de Tourisme classée dénommé « **LE VICTORIA** » sis à BLONVILLE-SUR-MER, rue Marcelle Haricot (14910), et soumis au statut de la copropriété.

Le logement entièrement meublé et équipé ci-après désigné, avec l'ensemble de ses lots annexes (parking) et sa quote-part de parties communes :

|                                                                             |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Numéro de logement</b>                                                   | B25                  |
| <b>Bâtiment</b>                                                             | B                    |
| <b>Type</b>                                                                 | T3                   |
| <b>Typologie</b>                                                            | Appartement          |
| <b>Niveau</b>                                                               | R+2                  |
| <b>Nombre de couchages</b>                                                  | 6                    |
| <b>Surface habitable m<sup>2</sup></b>                                      | 51,06 m <sup>2</sup> |
| <b>Surface balcon m<sup>2</sup></b>                                         | 2,25 m <sup>2</sup>  |
| <b>Surface jardin m<sup>2</sup> - partie commune à jouissance privative</b> | m <sup>2</sup>       |
| <b>Numéro de parking extérieur</b>                                          | 187                  |

Il est précisé à toutes fins utiles que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont en cours de construction. Le « PRENEUR » déclare avoir une parfaite connaissance du descriptif technique des parties privatives et communes, des plans de la résidence et des logements, ainsi que de l'ameublement et des équipements garnissant chaque logement.

## **ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée à la date de mise en exploitation de la Résidence de Tourisme correspondant au jour de l'achèvement de la résidence prévisionnellement fixée au Printemps 2020.

La date de signature de l'acte authentique devra être préalablement notifiée au Planning Central du Groupe (GOELIA VENTES - 114 Allée des Champs Élysées, Immeuble l'Européen, 91042 ÉVRY CEDEX).

Dans le cas où l'acte de vente serait signé par le « BAILLEUR » postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, la prise d'effet du bail sera fixée à la signature de l'acte authentique de vente. La date de signature de l'acte authentique devra être préalablement notifiée au « PRENEUR ».

Les clés seront remises par le « BAILLEUR » au « PRENEUR » concomitamment à la réalisation d'un état des lieux.

Le Bail portera sur une durée minimale et irrévocable de 9 ans plus l'année en cours, de la prise d'effet du bail jusqu'au 31 octobre suivant le terme de la neuvième année d'exploitation, soit, prévisionnellement, le 31 octobre 2029.

Le « PRENEUR » convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Par la suite, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction et par périodes annuelles, sauf dénonciation expresse exprimée par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

#### **ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX**

Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, de même que les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loué ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme, exploitation para-hôtelière soumise à la TVA consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, de différents services ou prestations à sa clientèle, notamment :

- Le nettoyage régulier des logements, à la fin de chaque séjour et durant celui-ci, en option sur demande du client
- La fourniture du linge de maison et de toilette en option sur demande du client
- Service de petits déjeuners sur demande
- Réception de type hôtelier (accueil, messagerie, services)

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° du Code Général des Impôts.

Il est par ailleurs précisé que le « PRENEUR » entend en outre bénéficier du classement en qualité de Résidence de Tourisme, dont il s'engage à faire la demande, puis à en demander le renouvellement à chaque fois qu'il sera nécessaire. Pour ce faire le « PRENEUR » devra dispenser des services conformes à l'arrêté du 4 juin 2010, relatif aux normes de classement des Résidences de Tourisme. En conséquence le « PRENEUR » bénéficiera de la jouissance gracieuse des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier pendant toute la durée d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée.

#### **ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent Bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le « PRENEUR » s'oblige :

- 1° - à prendre les logements loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.
- 2° - à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégâts des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles et les pertes d'exploitation, par une compagnie notoirement solvable, le logement et le mobilier garnissant les logements loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première réquisition du « BAILLEUR » ; ce faisant, le « PRENEUR » pourra agir tant pour le compte du « BAILLEUR » que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.  
Le « PRENEUR » garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.  
Le « PRENEUR » devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes à première demande du « BAILLEUR ».
- 3° - à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- 4° - à entretenir les logements loués, leur mobilier et équipements en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du Bail. Le « PRENEUR » supportera à sa charge le coût des réparations de toute nature, à l'exception des renouvellements de mobilier et d'équipements résultant de la vétusté, ou rendus nécessaires par une évolution des normes de sécurité liée à l'activité de gestion para-hôtelière en vigueur au jour de la signature du bail.
- 5° - à laisser en fin de la location les logements loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le « PRENEUR » aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au « BAILLEUR ».
- 6° - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du « BAILLEUR ».

- 7° - à acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation et du logement (consommations privatives d'eau, gaz, électricité, ménage, blanchisserie, personnel de réception et d'entretien des logements, entretien courant de la piscine, des espaces verts, des coursives et, d'une manière générale, de l'ensemble des parties communes et locaux d'exploitation, publicité et commercialisation des périodes de location, etc.)
- 8° - à prendre en charge auprès des « BAILLEURS » toutes les charges locatives de copropriété nécessaires au bon fonctionnement des parties communes de l'immeuble. ainsi que les charges non récupérables courantes (telles que les frais d'Assemblée Générale et de fonctionnement du Syndicat de Copropriété, les honoraires du Syndic, les assurances immobilières de la Copropriété, d'éventuelles réparations hors contrats d'entretien). La prise en charge des charges non récupérables par le « PRENEUR » sera plafonnée annuellement au montant de 8 euros HT par m<sup>2</sup> de surface habitable du logement. Si, sur un exercice donné, le montant des charges non récupérables devait excéder le plafond ci-dessus, qui sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer, il appartiendra alors au « BAILLEUR » d'en assurer la prise en charge.
- Le règlement des charges de copropriété sera assuré par le « PRENEUR », soit par le versement, en plus des loyers, d'une provision trimestrielle, soit par le remboursement au Syndicat de Copropriété de ces charges. Le « BAILLEUR » s'engage à communiquer, par l'intermédiaire du Syndic de copropriété, un décompte annuel des charges de copropriété comprenant le détail des parts locatives et non récupérables, la TVA récupérable, et les provisions appelées, avec le solde débiteur ou créditeur de ces provisions et des charges finales.
- 9° - à rembourser au « BAILLEUR », sur justificatif, la taxe foncière du logement (incluant la taxe foncière sur le parking, le cas échéant), y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, à hauteur d'un plafond annuel de 10 euros par m<sup>2</sup> de surface habitable, qui sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer. La demande de remboursement devra être adressée avec son justificatif au plus tard le 31 mars de l'année suivant l'année d'imposition.
- 10° - à obtenir et maintenir un classement résidence de tourisme tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité, notamment le respect des normes d'accueil, de confort et de services. Le « PRENEUR » s'engage à déposer la demande initiale de classement, sous réserve que l'immeuble soit conforme aux réglementations d'urbanisme, afin d'obtenir le classement dans l'année suivant la mise en exploitation. Le « PRENEUR » souscrira l'engagement de promotion touristique à l'étranger nécessaire au classement initial.
- 11° - à affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle n'y élisant pas domicile, conformément à la destination touristique de la résidence.
- 12° - à tenir un compte d'exploitation individualisé et distinct pour la résidence de tourisme au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au « BAILLEUR » à première demande de sa part. Aux termes de l'article L 321-2 du Code du Tourisme, le « PRENEUR » sera également tenu de communiquer une fois par an à l'ensemble des copropriétaires un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.
- 13° - à ne céder son droit au bail à une personne physique ou morale, qu'à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence de tourisme classée selon les mêmes droits et obligations que ceux stipulés aux présentes. Le cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du « PRENEUR ». Le « PRENEUR » restera solidaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement du loyer, durant une période de 36 mois à compter de la date de cession et ce conformément aux dispositions l'article L 145-16-2 du code de commerce.
- 14° - à informer le Syndicat de Copropriété de tout événement pouvant nécessiter la mise en jeu par ce dernier des garanties biennales et décennales.

De son côté, le « BAILLEUR » :

- 15° - autorise le « PRENEUR » à utiliser librement les logements loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir des locaux privatifs que des locaux communs de la résidence. Les emplacements de stationnement mis à disposition du « PRENEUR » pendant toute la durée d'exploitation commerciale de la Résidence de Tourisme classée feront l'objet d'une gestion collective selon le règlement intérieur qui sera élaboré par l'Exploitant.
- 16° - autorise le « PRENEUR » à sous-louer les locaux objets du présent Bail pour des périodes de temps déterminées. Le « BAILLEUR » renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 21 alinéa 2 et 3 du décret du 30 Septembre 1953 et, en conséquence, dispense le « PRENEUR » à l'appeler à concourir à tous actes de sous-locations consentis à ce titre.
- 17° - autorise le « PRENEUR » à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à condition d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. Cette installation sera réalisée aux frais du « PRENEUR » et entretenue en parfait état.
- 18° - s'engage, pendant toute la durée d'exploitation de la résidence de tourisme classée, à respecter l'exigence d'une exploitation commerciale unique, conforme aux dispositions de la loi du 22 juillet 2009 relative au développement et à la modernisation des services touristiques.
- 19° - s'oblige à fournir au « PRENEUR », sur demande de sa part, les états triennaux prévisionnels et récapitulatifs des travaux ou embellissements effectués ou envisagés par le Syndicat de Copropriété, puis, à l'issue des 9 premières années du bail initial, des travaux ou embellissements envisagés par le « BAILLEUR » pour son propre logement, les lots annexes et leur équipement.
- 20° - s'engage à répondre à la convocation de la Société de Promotion pour assister à la livraison des biens loués, en émettant les réserves qu'il serait nécessaire de soulever. À défaut de pouvoir être présent, le « BAILLEUR » devra donner mandat à un tiers afin de le représenter.

#### **ARTICLE 6 - PAIEMENT ET RÉVISION DU LOYER**

Le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts, le « BAILLEUR », conformément à l'article 293F de ce même code, déclarant expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer annuel TTC assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, payable trimestriellement au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance les 10/04, 10/07, 10/10 et 10/01.

D'un commun accord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR », il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision triennale sur la base de 75 % du montant de l'indice IRL et ceci pour la première fois le 1er janvier suivant la première période triennale de location. L'indice de référence sera le dernier indice connu.

#### **ARTICLE 7 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises assujetti à la TVA en vigueur au jour de la signature du présent bail, à savoir 10%.

| N° Lot | Loyer Total annuel HT | Dont Loyer annuel parking HT | LOYER Total annuel TTC |
|--------|-----------------------|------------------------------|------------------------|
| B25    | 7 446 €               | 150 €                        | 8 206 €                |

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou ne permettant pas une occupation effective et normale du logement pendant la saison touristique (tels que tremblement de terre, catastrophe naturelle, émeutes, entraves nationales à la libre circulation des personnes et des biens, sinistres ou incendies rendant l'immeuble partiellement ou en totalité impropre à sa destination).

Dans ce cas, le loyer versé par le « PRENEUR » sera égal à 40% du chiffre d'affaires net hébergement encaissé auprès des vacanciers ayant pu effectuer leur séjour dans le logement objet du présent Bail en dépit des troubles de jouissance. Ce montant sera complété lors du paiement ultérieur éventuel par les compagnies d'assurances qui seront sollicitées au titre des garanties pertes d'exploitation souscrites par le « PRENEUR », et des garanties pertes de loyers souscrites par le syndic de l'immeuble au titre du contrat multirisques immeuble. Le paiement du loyer redeviendra exigible à l'issue du mois suivant l'expiration du trouble de jouissance.

Une modification des impôts et taxes en vigueur à la signature des actes notariés sera sans incidence sur le montant des loyers TTC versés au « BAILLEUR », lesquels feront l'objet d'une indexation triennale dans les conditions prévues à l'article 6. Cependant, s'il intervenait une mesure gouvernementale de blocage des prix, le jeu de l'indexation serait neutralisé pendant toute la durée de la mesure administrative.

Le « PRENEUR » accepte que le « BAILLEUR » puisse confier l'administration de son bien à un mandataire. Dans ce cas, le « BAILLEUR » devra en informer le « PRENEUR » en lui fournissant copie du mandat qu'il aura souscrit.

Il appartiendra par la suite au « BAILLEUR » de notifier au « PRENEUR », par lettre recommandée avec accusé de réception, et avec un préavis minimum de 3 mois, la fin éventuelle du mandat d'administration de biens. À cette occasion, il appartiendra au « BAILLEUR » de préciser les modalités futures de règlement des loyers qu'il souhaite substituer.

## **ARTICLE 8 - SÉJOURS PERSONNELS ET PACK « PREMIUM »**

### **8.1. - Conditions de séjour du « BAILLEUR »**

Le « BAILLEUR » pourra réserver son logement pour son usage personnel et celui de ses ascendants, descendants et proches, en bénéficiant d'une remise de 20 % cumulable avec toutes les promotions et offres spéciales présentées au jour de la réservation sur le site internet Goelia.com (mais non cumulables avec d'autres codes confidentiels de remise, tels qu'une réduction accordée à un Comité d'Entreprise, ou dans le cadre de ventes privées).

Pour bénéficier d'une priorité de réservation dans son propre logement - sauf pour les logements utilisés en tant que logements de fonction par le personnel permanent du « PRENEUR » - le « BAILLEUR » devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend réserver son logement à titre personnel, cette notification intervenant avant le 15/09 pour la saison hivernale (01/11-30/04) et avant le 15/03 pour la saison estivale (01/05-31/10).

Passées ces dates, le « BAILLEUR » pourra toujours réserver, mais l'affectation du séjour à son logement personnel sera privilégiée par le Responsable du Site et le Service Propriétaires du « PRENEUR » sans toutefois pouvoir être garantie.

La demande de séjour devra être adressée par mail au Service Propriétaires à l'adresse [proprietaires@goelia.com](mailto:proprietaires@goelia.com), et le Planning Central délivrera, sous réserve de disponibilités, le bon d'échange à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux.

Le « BAILLEUR » bénéficiera comme les locataires du « PRENEUR » des prestations fournies par celui-ci à sa clientèle, mais devra acquitter le prix des services optionnels conformément aux conditions générales et particulières de vente présentées sur le site internet GOELIA au jour de la réservation, de même qu'il se verra appliquer le barème de frais en cas d'annulation.

Le « BAILLEUR » s'interdit de faire commerce de son droit préférentiel de séjour.

## **8.2. - « Service Premium » : prestations de services et conciergerie**

Le « PRENEUR » est amené à conclure, en complément de son offre d'hébergement, des partenariats commerciaux avec des opérateurs locaux afin d'enrichir son offre de services et d'en faire bénéficier ses locataires.

Le « PRENEUR » entend faire bénéficier le « BAILLEUR », pour ses séjours personnels, ceux de ses ascendants, descendants, et proches, d'une tarification préférentielle sur les services qu'il aura pu négocier auprès de ses partenaires (location de matériel nautique, prestations de loisirs, etc.).

Chaque année, le « PRENEUR » communiquera au « BAILLEUR » l'état des tarifications préférentielles dont ce dernier pourra bénéficier en les pré-réservant auprès de ses services.

Un « bon d'échange » sera délivré par le « PRENEUR » pour les prestations extérieures réservées auprès de ses services, de sorte que le « BAILLEUR » n'ait rien à déboursier, à l'exception des commandes supplémentaires et extras ajoutés auprès des prestataires.

Le « BAILLEUR » ne pourra bénéficier de ces offres que pour des séjours effectués dans la résidence « *Le Victoria* » à Blonville-sur-Mer, et pour les consommations et services utilisés lors de ces séjours.

Le bénéfice de ces offres est limité au « BAILLEUR » et aux autres occupants du logement réservé, qui s'interdisent formellement d'en faire commerce.

Le paiement de ces prestations, de même que celui des séjours définis aux articles 8-1 et 8-3, pourra intervenir au comptant (calendrier de règlement identique à celui applicable aux vacanciers), ou par voie de compensation avec les loyers, si le « BAILLEUR » le souhaite (article 8-4).

## **8.3 - « Club Goélia », séjours multi-sites**

Le « BAILLEUR », ses ascendants, descendants et proches bénéficieront toute l'année d'une remise de 20 % pour les séjours réalisés dans l'ensemble des résidences gérées par le « PRENEUR » dans toute la France.

Une remise de 10% sera accordée sur les autres résidences, dites « partenaires », commercialisées par GOELIA sans être gérées par le « PRENEUR ».

Ces remises sont cumulables avec toutes les promotions et offres spéciales existantes au jour de la réservation sur le site internet du « PRENEUR », mais pas avec d'autres codes confidentiels de remise (par exemple, réduction accordée à un Comité d'Entreprise, ou dans le cadre de ventes privées).

La demande de séjour devra être adressée par mail au Service Propriétaires à l'adresse [proprietaires@goelia.com](mailto:proprietaires@goelia.com), et le Planning Central délivrera, sous réserve de disponibilités, le bon d'échange à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux.

Le « BAILLEUR » bénéficiera comme les locataires du « PRENEUR » des prestations fournies par celui-ci à sa clientèle, mais devra acquitter le prix des services optionnels conformément aux conditions générales et particulières de vente présentées sur le site internet GOELIA au jour de la réservation, de même qu'il se verra appliquer le barème de frais en cas d'annulation.

Le « BAILLEUR » s'interdit de faire commerce du droit préférentiel de séjour qui lui est accordé dans l'ensemble des résidences gérées par le « PRENEUR », ou dans ses résidences dites « partenaires ».

## **8.4 – Possibilité de paiement par compensation**

Le montant des séjours personnels réservés par le « BAILLEUR » au titre de l'article 8-1 ou 8-3, de même que les services optionnels et prestations de services visées à l'article 8-2, pourra être payé au comptant (calendrier de règlement identique à celui applicable aux vacanciers), ou, après le séjour, par compensation avec les loyers dus par le « PRENEUR ».

Le montant consommé par le « BAILLEUR » sera déduit de la première échéance de loyer payable après le séjour. Si le montant excède un terme de loyer, le reliquat sera reportable sur le terme de loyers suivants.

## **ARTICLE 9 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le « PRENEUR » devra verser au « BAILLEUR », ou à son mandataire, au plus tard dans les quinze jours suivant la prise d'effet du bail, un dépôt de garantie représentant un trimestre du loyer dû au « BAILLEUR ».

Ce dépôt de garantie sera conservé par le « BAILLEUR » ou son mandataire, pendant toute la durée du bail afin de garantir le paiement des loyers, charges locatives et accessoires.

Il sera déduit par le « PRENEUR » du dernier loyer trimestriel à l'issue du bail.

## **ARTICLE 10 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ**

S'il est présent ou représenté, le « BAILLEUR » s'interdit toute décision augmentant les charges locatives sans l'accord du « PRENEUR ». Réciproquement, s'il est mandaté par le « BAILLEUR » pour le représenter aux Assemblées Générales, le « PRENEUR » s'interdit toute décision augmentant le niveau des charges non récupérables du « BAILLEUR », sans l'accord de ce dernier.

Compte-tenu de la destination de l'immeuble et de son exploitation commerciale para-hôtelière, le « PRENEUR » sera consulté - un mois au moins avant l'envoi des convocations - par le Syndic de Copropriété sur le projet d'ordre du jour des Assemblées Générales, et la vérification du relevé général des dépenses de l'exercice écoulé. Ce dernier devra comporter la ventilation des charges locatives et non récupérables, et la régularisation des provisions respectives, avec mention de la TVA récupérable. Le « BAILLEUR » s'engage à exiger du Syndic de Copropriété, s'il en était besoin, le respect de cette procédure.

## **ARTICLE 11 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du Bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant par le « BAILLEUR » son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire et resté infructueux, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au « BAILLEUR », sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice. Dans le cas où le « PRENEUR » se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du « PRENEUR ».

## **ARTICLE 12 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS**

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

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

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

Un Etat des Risques Pollutions est annexé aux présentes.

## **ARTICLE 13 - REVENTE EN COURS D'EXÉCUTION DU BAIL**

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

Conformément aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce, le « PRENEUR » bénéficiera toutefois d'un droit de préférence.

Les parties conviennent expressément que ce droit de préférence pourra être mis en œuvre pour le « PRENEUR » lui-même ou pour toute société de son groupe qu'il entendrait se substituer.

#### **ARTICLE 14 - INFORMATIONS LÉGALES DU BAILLEUR**

Il est rappelé les dispositions suivantes :

##### 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 au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

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 lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, au libre choix de chacune des parties. 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 ».

##### 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. »

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

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

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

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

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

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

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence »

En conséquence, le « BAILLEUR » reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul résultera des usages de la profession et de l'appréciation souveraine des juges compétents.

### **ARTICLE 15 - CONDITION SUSPENSIVE**

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive de l'acquisition par le « BAILLEUR » des locaux objets du présent bail. Dans le cas où cette acquisition ne serait pas réalisée, il deviendrait caduc de plein droit sans indemnité de part et d'autre.

### **ARTICLE 16 - FRAIS D'ENREGISTREMENT**

Les parties dispensent les présentes de la formalité de l'enregistrement. Si l'une des parties l'exigeait, les frais résultant seraient à sa charge.

### **ARTICLE 17 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- « LE BAILLEUR », en son domicile sus-indiqué,
- « LE PRENEUR », en son siège social également sus-indiqué.

### **ARTICLE 18 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent Bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

Signature en **deux exemplaires originaux**

Fait à .....

Le .....

**Pour le BAILLEUR**

Signé par Christophe MARYBRASSE  
Le 01/02/2019

 Signed with  
**universign**

Signé par Fabienne MARYBRASSE  
Le 01/02/2019

 Signed with  
**universign**

Fait à : .....

Le : .....

**Pour le PRENEUR**

Signé par Patrick Labrune  
Le 13/09/2019

 Signed with  
**universign**

## Prestations intégrées au budget mobilier

|                                                |
|------------------------------------------------|
| <b>Logements 3 pièces A, 50 m² environ</b>     |
| <b>N° B08, B09, B24, B25, B40, B41</b>         |
| <b>N° de lot : B25</b>                         |
| <b>ENTREE, DEGAGEMENT, KITCHENETTE, BALCON</b> |
| Plafonnier                                     |
| Aspirateur                                     |
| Cafetière, bouilloire et grille pain           |
| Kit vaisselle 6 personnes                      |
| Equipement du balcon selon possibilités        |
| <b>SEJOUR</b>                                  |
| Canapé convertible 2 places                    |
| Kit couchage 2 personnes                       |
| Appliques murales pour éclairage canapé        |
| Plafonnier                                     |
| Table basse                                    |
| Assise salon (fauteuil, pouf, tabouret ...), 2 |
| Meuble de rangement                            |
| Table repas                                    |
| Chaises                                        |
| Décor mural                                    |
| Tringles et rideaux                            |
| Téléviseur                                     |
| <b>CHAMBRE N° 1</b>                            |
| Tête de lit avec chevets                       |
| Sommier tapissier lattes twin ou double        |
| Matelas twin ou double                         |
| Kit couchage twin ou double                    |
| Jeté de lit hôtelier ou couette                |
| Lampes de chevet ou appliques murales          |
| Plafonnier                                     |
| Décor mural                                    |
| Tringle et rideaux                             |
| Meuble de rangement                            |
| <b>CHAMBRE N° 2</b>                            |
| Tête de lit avec chevets                       |
| Sommier tapissier lattes twin ou double        |
| Matelas twin ou double                         |
| Kit couchage twin ou double                    |
| Jeté de lit hôtelier ou couette                |
| Lampes de chevet ou appliques murales          |
| Plafonnier                                     |
| Décor mural                                    |
| Tringle et rideaux                             |
| <b>SALLE DE BAINS ET WC</b>                    |
| Patère                                         |
| Plafonniers SDB et WC                          |
| Poubelle                                       |
| Balais WC                                      |
| Déroule WC                                     |

*Nota : Cette notice descriptive est susceptible d'ajustements en fonction des préconisations de l'ensemblier sélectionné par le gestionnaire et l'adaptation à chaque plan*

## Signature en double exemplaires originaux

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Le Preneur - Goélia Gestion

Fait à : \_\_\_\_\_

Le : \_\_\_\_\_

Le Bailleur

Signé par Christophe MARYBRASSE  
Le 01/02/2019
 Signed with  
**universign**
Signé par Fabienne MARYBRASSE  
Le 01/02/2019
 Signed with  
**universign**
Signé par Patrick Labrune  
Le 13/09/2019
 Signed with  
**universign**