MANIQUERVILLE - « LE DOMAINE DU CHATEAU »
BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS
Soumis au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Mr Liam MURPHY
Upper Greenveguilla Rathmore
Co KERRY
IRELAND

Ci-après nommé « LE BAILLEUR »

ET :

La société d'exploitation **GOELIA GESTION** Immeuble Le Sedaf, 16, rue Jacques Tati, 91 042 - Evry Cedex, SARL au capital de 500 000 euros agissant sous la marque commerciale GOELIA, immatriculée au RCS d'Evry sous le numéro B 435 285 077 000 10
Représentée par **Monsieur Patrick Labrune**, Gérant de ladite Société.

Cette société sera ci-après dénommée " LE PRENEUR ".

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE PRELIMINAIRE

1 - DECLARATIONS DU BAILLEUR

Il est propriétaire du bien suivant :

le logement n°8, de 2 pièces.
d'une surface de 34,76 m²
avec ses lots annexes et quotes parts des parties communes.

PL

Ces locaux dépendent de l'ensemble immobilier dénommé « le Domaine du Chateau » à Maniquervile.

Cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par acte notarié.

2 - DECLARATION DU PRENEUR

Il sera l'exploitant des logements de la résidence « Le Domaine du Chateau » sus désignée.
Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, qui devront être réalisées au plus tard le 30/11/2009. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du Preneur qui, seul, pourra s'en prévaloir.

- au moins 70 % des logements composant la résidence de tourisme feront l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le Preneur, tous les baux avec le précédent exploitant ayant été résiliés.

- les locaux communs, notamment, la réception et ses annexes, la piscine, l'espace forme et l'ensemble des surfaces nécessaires à l'exploitation, seront mis gracieusement à la disposition du Preneur par la copropriété, et ceci pendant toute la durée d'exploitation de la résidence de tourisme classée.

3 - BAIL - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux désignés, entièrement meublés et équipés, aux conditions définies dans la présente convention ainsi qu'aux prescriptions du décret du n° 53-960 du 30 septembre 1953. Dès la prise d'effet du présent bail, le Preneur s'engage à exploiter lesdits locaux en assurant un certain nombre de prestations définies ci-après.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

PL

CONVENTIONS

Article 1 - Engagement de location

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre de bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux décrits au paragraphe 1 de l'exposé, sous réserve de réalisation des conditions suspensives fixées au paragraphe 2 dudit exposé.

Article 2 - Durée du bail

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de l'entrée dans les lieux par le Preneur, qui interviendra dès la réalisation des conditions suspensives, soit au plus tard le 1er décembre 2009.

Le bail portera sur une durée de 9 années, soit jusqu'au 30/11/2018.
Le Preneur renonce à la faculté légale de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Compte tenu de la spécificité d'exploitation en Résidence de Tourisme, en particulier de la nécessité d'organiser la commercialisation des séjours 1 an à l'avance auprès des Tour Opérateurs français et étrangers, le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail est porté à 12 mois au lieu des 6 mois usuels.

Article 3 - Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux composant la résidence « Le Domaine du Chateau », dont il est locataire, l'activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme ***, consistant en la sous-location de ces locaux meublés pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de la résidence, à sa destination spécifique et notamment touristique pendant toute la durée d'exploitation.

Maniquerville, « Le Domaine du Château »

PL

Il est expressément autorisé à consentir les sous-locations correspondant à l'exercice de son activité d'hébergement avec services. De convention expresse et par dérogation aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, des prestations suivantes :

- Le nettoyage régulier des logements, y compris sur demande en cours de séjour.
- La fourniture, à la demande, de linge de maison et de toilette,
- L'accueil de la clientèle dans des conditions para hôtelières (réception sur place, messagerie, service d'informations touristiques, location de téléviseurs, lits de bébés, service de petits -déjeuners à la demande, etc...)

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4°b) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002).

Article 4 - Obligations du Preneur

4-1 - Il prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance et effectuera un inventaire et un état des lieux.

4-2 - Il s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, les logements loués et le mobilier garnissant ces logements, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; ce faisant, le "PRENEUR" pourra agir tant pour le compte du "BAILLEUR" que pour son propre compte.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Maniquerville, « Le Domaine du Château »

PL

Le PRENEUR devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes à première demande du Bailleur.

4-3 - Il supportera dans les logements les réparations de toute nature, à l'exception des travaux et aménagements qui pourraient être rendus nécessaires dans les logements du fait d'une évolution de normes techniques en vigueur, en particulier en matière de sécurité.

4-4 - Il laissera à la fin de la location, les logements loués en état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au « BAILLEUR ». Au terme du présent bail, le « BAILLEUR » ne pourra réclamer au « PRENEUR » la remise en état neuf d'origine.

4-5 - Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

4-6 - Il acquittera toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation locative des appartements, et notamment les charges de personnel d'accueil, d'entretien et de ménage, l'entretien, les fournitures et réparations des logements, la blanchisserie, l'assurance multirisque habitation et responsabilité civile, les frais généraux (affranchissement, téléphone, déplacements, publicités, informatique, fournitures administratives, etc ..)

4-7 - Il acquittera les charges de copropriété courantes, plus généralement toutes les charges dites « récupérables » sur le Preneur définies en annexe au décret 87-713 du 26 août 1987, étant rappelé que celles-ci excluent les travaux affectant le gros œuvre, les charpentes et couvertures, les étanchéités, les menuiseries extérieures et les revêtements et peintures de façade, ainsi que les honoraires du syndic et l'assurance immobilière de la copropriété.

Il est précisé ici que les charges de maintenance, d'entretien et les réparations incombant au Preneur seront directement commandées, payées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'Assemblée Générale de copropriété.

Maniquerville, « Le Domaine du Château »

PL

4-8 - Il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception ainsi, à la demande, que la fourniture du linge de maison, le nettoyage et l'entretien régulier des locaux et le service de petits-déjeuners (sur réservation, au plus tard la veille).

4-9 - Il s'engage à permettre au BAILLEUR ou à toute autre personne autorisée par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, et ce sur rendez-vous. Il facilitera la visite des lieux par des acquéreurs éventuels en cas de mise en vente des biens, objet du présent bail.

Article 5 - Obligations du Bailleur

5-1 - Il supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » (décret 87-113 du 26 Août 1987)

5-2 - Pendant toute la durée du bail, le Bailleur autorise formellement le Preneur à mettre en jeu les garanties biennales et décennales de construction dont le Bailleur bénéficie. De même, le Bailleur mandate le Preneur pour déclarer au Syndic tout sinistre relevant de l'assurance « Dommages Ouvrage ».
Si le Bailleur met en jeu ces garanties, il s'oblige réciproquement à en avertir le Preneur.

5-3 - Il transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Tout acte translatif de propriété des biens loués devra faire mention de l'existence du présent bail.

5-4 - Il autorise le Preneur à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires.

5-5 - Il s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux, objet du présent bail.

5-6 - Pour toutes les démarches administratives ou légales nécessaires à la mise en place de l'exploitation, il s'engage à donner au Preneur toutes les autorisations utiles et nécessaires. Par ailleurs, il s'interdit de prendre toute décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

PL

5-7 - Il donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement existant, qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur durant la durée du bail.

Article 6 - Loyer

1) loyer annuel de base minimum en numéraire

Le Preneur garantit au Bailleur, quel que soit le taux d'occupation obtenu, un loyer minimum annuel de base TTC de **4 033,90 € (quatre mille trente trois euros, quatre vingt dix centimes)**. Ce loyer est assujetti à TVA au taux en vigueur (actuellement 5.5 %),

Le loyer est payable par quarts égaux et par trimestre à échoir, à compter du 31/03/2010. Le Preneur bénéficiera en effet jusqu'à cette date d'une dispense de loyers afin de favoriser la reprise de l'exploitation.

D'un commun accord avec le Preneur et le Bailleur, il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de l'indice IRL (Indice de Revision des Loyers) à hauteur de 100 % de la variation de l'indice, et ceci pour la première fois le 1er janvier suivant la première année civile complète de location.

L'indice de référence sera celui du 1er trimestre 2009. 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 annuelle dans les conditions prévues ci-dessus.

En tout état de cause, l'indexation annuelle ne pourra être inférieure à 1.5 %.

2) Loyer en numéraire complémentaire variable

Pour chaque location des logements composant la résidence, il sera crédité au compte collectif des Bailleurs un loyer en numéraire total égal à 45 % TTC du chiffre d'affaires net TTC hébergement réalisé. Le chiffre d'affaires net est le prix payé à la Centrale de Réservation du Groupe Goélia, ou directement à la résidence par chacun des clients individuels, des Tour Opérateurs ou des Comités d'Entreprises, après déduction des commissions d'agences, des promotions, ou des remises pratiquées selon le marché.

PL

Il est entendu que l'addition des loyers de base en numéraire représente le loyer minimum garanti total de la résidence. Un loyer en numéraire complémentaire variable pourra être partagé entre les Bailleurs dès lors que le montant du loyer en numéraire total (45 % TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC, ainsi qu'il est précisé ci-dessus) excèdera le total des loyers de base individuels garantis aux Bailleurs.

Ce loyer complémentaire sera partagé s'il y a lieu entre les Bailleurs au prorata des loyers de base individuels garantis.

Le montant éventuel des loyers complémentaires variables sera adressé avant le 31/12, accompagné d'un rapport d'activité, de justificatifs du chiffre d'affaires réalisé, du détail des loyers de base minimum en numéraire et des loyers complémentaires variables avec le tableau de répartition entre Bailleurs. L'exercice comptable s'entend du 1er Novembre au 31 Octobre suivant. Les loyers sont comptabilisés selon ce calendrier. Le Preneur communiquera aux Bailleurs un état du chiffre d'affaires net hébergement validé par son cabinet d'Expertise Comptable.

Les Bailleurs pourront faire procéder par un expert comptable à un contrôle de l'exactitude des informations comptables communiquées par le Preneur, et pour une période limitée aux deux derniers exercices clôturés.

Article 7 – « Club Goélia » :

Pour tous leurs séjours au « Domaine du Château » :

- des conditions préférentielles de séjour sont réservées au Bailleur, pour son seul usage personnel, celui de ses ascendants, descendants et proches : **remise de 25 % TTC sur le prix public du catalogue Goélia.**
  Le Bailleur s'interdit toute sous-location de ces séjours.

- Néanmoins, à titre de contrôle annuel de l'état des lieux, les Bailleurs, leurs ascendants, descendants et proches, pourront bénéficier gratuitement d'un droit de séjour d'un week-end ou d'une semaine, utilisable à Maniquerville en dehors des périodes de Juillet et Août, des vacances scolaires de printemps et de La Toussaint, des week-ends et « ponts », comportant un jour férié.

PL

La demande de séjour sera à adresser par mail (à l'adresse suivante e-mail : proprietaires@goelia.com) au planning central de Goélia, qui délivrera le bon d'échange correspondant, 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.

- Le Bailleur bénéficiera en outre d'une remise de 10 % sur l'ensemble des autres destinations du catalogue Goélia (la remise de 10 % est cumulable avec les promotions et offres spéciales pouvant exister sur le site Internet Goelia.com).

Le Bailleur s'interdit toute sous-location à titre onéreux de ces séjours.

Article 8 – Dépôt de garantie

Lors de la prise d'effet du bail, le Preneur versera au Bailleur un dépôt de garantie égal à un trimestre de loyers, récupérable sur le dernier versement de loyer trimestriel, à l'issue du bail.

Article 9 – Assemblée Générale de Copropriété

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur, ou à toute autre personne indiquée par celui-ci, de la représenter aux assemblées de copropriétaires si le Bailleur n'est pas représenté à l'ouverture de l'Assemblée.

Article 10 – Caution solidaire

La Société dénommée TERRES BLEUES, Société Anonyme au capital de 162 290 € dont le siège social est Immeuble « Le Sedaf » - 16 rue Jacques Tati 91042 Evry Cedex immatriculée au Registre du Commerce des sociétés de Evry sous le n° B 435 286 307, représentée par Monsieur Patrick LABRUNE, en sa qualité de Président Directeur Général et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, déclare se porter caution solidaire de sa filiale, la société GOELIA GESTION, Preneur du présent bail, et cela pour l'ensemble des engagements de loyers pris par cette dernière pour la durée du bail.

Maniquerville, « Le Domaine du Château »

PL

Article 11 – Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par l'un des propriétaires bailleurs, pour la propriété qui le concerne, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble audit propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des locaux loués.

Article 12 – Cession du bail

La cession du Bail est interdite, sans l'accord exprès, préalable et par écrit du BAILLEUR.

Cependant, le PRENEUR aura la faculté de céder le Bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise conformément aux dispositions de l'article L.145-16 du Code de Commerce.

La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé, et cet acte devra contenir une clause par laquelle le PRENEUR, cédant, se déclarera solidaire du cessionnaire tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du Bail.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception. Si le BAILLEUR ne se présente pas après avoir été dûment convoqué, il sera réputé avoir concouru à l'acte.

Un exemplaire original de cet acte lui sera remis, sans frais pour lui dans le mois de sa signature.

Maniquerville, « Le Domaine du Château »

PL

Article 13 – Attribution de juridiction

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

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile en son siège et le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué.

Fait en deux exemplaires originaux
A Greeveguilla
Le 8/12/09

Le Bailleur
(mention « lu et approuvé »)

"lu et approuvé"

Le Preneur
(mention « lu et approuvé »)