

**BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS LOUÉS NUS**  
**Résidence « Ondéale »**  
**SUPER BESSE**

Entre les soussignés :

**MME/M. LEJEUNE Jean-Louis**  
**22 Rue de Beaurain**  
**62870 GOUY-SAINT-ANDRE**

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

**Et**

La société d'exploitation **GOELIA GESTION** Immeuble Le Sedaf, 16, rue Jacques Tati, 91042 - 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** ».

**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- 960 du 30 septembre 1953, les biens et droits immobiliers ci-après désignés dont il est propriétaire, et les quotes-parts des parties communes attachées à ces locaux.

Ces locaux sont situés dans une Résidence de tourisme soumise au statut de la copropriété.

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, **qui devront être réalisées au plus tard le 30 novembre 2017**. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du « PRENEUR » qui, seul, pourra s'en prévaloir.

1. Un quota de logements représentant 70% sur l'ensemble des lots de la résidence « Ondéale » et permettant le renouvellement de son classement en Résidence de Tourisme fera l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le « PRENEUR », les baux avec le précédent exploitant ayant été résiliés, les lieux étant libres de toute occupation et les clés restituées par le mandataire judiciaire.
2. Le « PRENEUR » devra être titulaire d'un bail commercial, pour toute la durée d'exploitation de la Résidence de Tourisme, pour les locaux d'exploitation numérotés de 1 à 4 au règlement de copropriété et dénommés « Local Technique », « Spa », « Spa bis » et « Bar ».

*JL*

*JLL*  
Page 1 sur 11

*PC*

## ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence « Ondéale » sis 11 route du Chambourguet (63610), BESSE-ET-SAINT-ANASTAISE.

Les locaux ci-après désignés :

N° COPRO	N° PARKING
158	101

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

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de la remise des clés. Les clés seront remises au « PRENEUR » concomitamment à la réalisation d'un état des lieux.

Le Bail portera sur une durée de 9 ans ferme, de la prise d'effet du bail jusqu'au 30 septembre suivant le terme de la neuvième année d'exploitation, soit le 30 septembre 2027 conformément à l'article L145-7-1 du Code de commerce.

Par la suite, le présent bail sera prolongé tacitement, sauf dénonciation expresse exprimée par acte extra judiciaire, par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance du bail.

Un état des lieux contradictoire sera dressé avant la remise des clefs.

## ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans le logement faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée. La Résidence de Tourisme « Ondéale » bénéficie d'un classement expirant le 16 janvier 2018. Dans le mois suivant son entrée dans les lieux, le « PRENEUR » effectuera un demande de renouvellement de ce classement.

L'activité du « PRENEUR » est une 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, en début de 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 répond aux dispositions des articles 261 D 4°a-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), ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11/04/1991 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30/04/2003.

En conséquence le « PRENEUR » bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, pendant toute la durée d'exploitation.

G/L

JLL  
Page 2 sur 11  
PL

Le « PRENEUR » répondra seul de toute contravention, réclamation ou plainte relatives à l'exercice de son activité. Le « PRENEUR » fera son affaire personnelle, sans recours contre le « BAILLEUR », de toute autorisation administrative ou licences nécessaires à son activité, le « BAILLEUR » assurant pour sa part le bon respect des normes et notamment celles de sécurité, d'accessibilité ou environnementales.

### ARTICLE 5 - 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, sous réserve des dispositions de l'article 5 alinéa 14° ci-dessous.

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, par une compagnie notoirement solvable, le logement 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 » ; le « PRENEUR » garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

3° - à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

4° - à entretenir les logements loués en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant tout le cours du Bail selon la définition du Décret n°87-712 du 26 août 1987. Le « PRENEUR » supportera les réparations de toute nature, à l'exception des interventions liées à la vétusté, ou à la force majeure (article 1755 du code civil), à une malfaçon nécessitant la mise en jeu d'une garantie de construction, ou des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par une évolution légale des normes de sécurité ou d'accessibilité. Le « PRENEUR » prendra également à sa charge l'abonnement EDF privatif au logement loué à 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 ». Le jour du départ effectif du « PRENEUR », un état des lieux de sortie pourra être établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, et à ses frais.

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 rembourser au « BAILLEUR », sur présentation de l'arrêté des comptes du Syndicat de Copropriété, toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement des parties communes de l'immeuble et définies par le Décret n°87-713 du 26 août 1987 (eau, électricité, charges locatives de copropriété, etc.), à travers les millièmes de charges affectés aux lots loués, sous réserve de pouvoir assurer par ses propres services l'entretien courant des parties communes (ménage des coursives, déneigement des accès piétons, tontes, etc.), le « BAILLEUR » conservant à sa charge les dépenses incombant aux propriétaires, et les charges de copropriété dites « non récupérables » (telles qu'honoraires du syndic de copropriété et assurance immobilière de la copropriété). Pour le remboursement des charges locatives de copropriété, le « PRENEUR » versera au « BAILLEUR » une provision semestrielle à terme échu calculée sur la base de 80% du dernier relevé général des dépenses. Une régularisation sera effectuée chaque année sous réserve que la copie de l'arrêté des comptes soit impérativement adressée au « PRENEUR » au plus tard dans les 12 mois suivant son édition.

*J/L*

*J/L*

*R*

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense engagée par le « BAILLEUR », sans l'accord exprès du « PRENEUR », restera à la charge exclusive du « BAILLEUR », et réciproquement.

8° - à rembourser chaque année la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au « BAILLEUR » sur présentation de la copie de la taxe foncière (sous réserve que les périodes d'imposition soient incluses dans la durée du bail et de ses renouvellements, et que la copie de la taxe foncière soit impérativement adressée au « PRENEUR » au plus tard le 31 mars de l'année suivant l'imposition).

9° - à affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle temporaire et n'y élisant pas domicile, conformément à la destination de la résidence (sauf cas des employés du « PRENEUR »).

10° - à ne céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, notoirement solvable. En outre, le « PRENEUR » aura l'obligation de notifier au « BAILLEUR », par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours à l'avance, le projet d'acte de vente comportant cession du droit au bail. Le « PRENEUR », en cas de cession, restera garant et répondant solidaire du paiement des loyers et des charges, ainsi que de l'entière exécution des clauses et conditions du bail, dans la limite d'une période de 12 mois. Conformément à l'article L145-16-1 du Code de commerce, le « BAILLEUR » informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

De son côté, le « BAILLEUR » :

11° - 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.

12° - autorise le « PRENEUR » à sous-louer à des vacanciers les locaux objets du présent Bail pour des périodes de temps déterminées en restant solidaire de son sous-locataire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes. 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.

13° - autorise le « PRENEUR », compte tenu des contraintes liées à une exploitation touristique des logements à procéder au renouvellement d'équipements électro-ménagers ou « immobiliers par destination » (cumulus, radiateurs, etc.) du logement, si cela est strictement nécessaire au maintien du niveau d'agrément de la résidence, notamment durant le séjour des vacanciers, en cas de panne sans possibilité de réparation immédiate, et au maximum une fois par équipement et par périodes de 9 années.

Le financement des achats, travaux ou renouvellements correspondants sera retenu sur les échéances trimestrielles de loyers et sur présentation de justificatifs d'achat ou de paiement, sans jamais pouvoir excéder 20% d'une échéance.

14° - autorise le « PRENEUR » à installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme.

15° - autorise le « PRENEUR », selon l'état des lieux des logements qui sera effectué à la remise des clés, à faire réaliser les travaux d'urgence qu'il juge nécessaires et indispensables à l'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée.

9/2

JLL  
Page 4 sur 11

PL

Pour cela, le « PRENEUR » s'engage à doter un fond de remise en état du site pour une enveloppe globale maximale de 25.000 euros (qui sera réduite au prorata des tantièmes des logements effectivement loués à bail) permettant notamment, selon les priorités définies par l'exploitant : la réfection des peintures ou des sols des logements sinistrés et/ou anormalement dégradés, le remplacement de ballons d'eau chaude et d'équipements électroménagers encastrés hors services ou manquants à la reprise des lieux.

Les montants éventuellement investis au titre du fonds de remise en état des logements constitueront un prêt aux Bailleurs, prêt consenti sans intérêts, à déduire par fractions égales des échéances de loyers dus pour 2018, et au prorata des loyers individuels.

#### **ARTICLE 6 - PAIEMENT 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 de base.

Le présent Bail est consenti moyennant un loyer annuel assujéti à la T.V.A. au taux en vigueur, payable trimestriellement et à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre. La modification annuelle des tarifs publics du « PRENEUR », dont découlera la progression du chiffre d'affaires net hébergement et du loyer complémentaire variable, tiendra lieu d'indexation du loyer total.

Le loyer sera payé au plus tard la quinzaine suivant la date d'échéance.

En cas de retard de paiement du loyer à l'échéance, il serait automatiquement appliqué une pénalité de 1% par mois de retard, soit 1% le premier mois, 2% en cas de retard de plus de 30 jours, 3% en cas de retard de plus de 60 jours, et ainsi de suite.

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

Le loyer du présent bail est un loyer fixe complété par un loyer variable.

Les loyers sont assujettis à la TVA en vigueur au jour de la signature du présent bail, à savoir 10%.

***Le loyer annuel de base minimum (dit « Loyer fixe ») toutes taxes comprises est de 500,00 € (cinq cent euros). Le loyer fixe minimal est indexé dans les conditions ci-après et fait l'objet d'un complément de loyer annuel en fonction du chiffre d'affaires net hébergement réalisé par l'exploitant.***

Le loyer sera ainsi versé selon les modalités et le calendrier suivant :

- ✓ Pour la première période, un loyer égal à 35% du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé de la date de prise d'effet du bail au 31/10/2018, avec un minimum fixe garanti forfaitaire, dit « Loyer fixe », égal à 500 € TTC par logement.  
Le loyer fixe sera payé en totalité le 31/03/2018. Le loyer complémentaire sera réglé le 30/06/2018 sur la base du chiffre d'affaires réalisé de la date de prise d'effet du bail au 30/04/2018, et le 31/12/2018 sur la base du chiffre d'affaires réalisé du 01/05/2018 au 31/10/2018.
- ✓ Du 1<sup>er</sup> novembre 2018 au 31 octobre 2019, un loyer égal à 35% du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé sur la période, avec un minimum fixe garanti, dit « Loyer fixe », correspondant à 60% du loyer versé en 2018, sans qu'il ne puisse jamais être inférieur à 500 € TTC par logement.  
Le loyer fixe sera payé sous forme d'acomptes de 25% les 31/03/2019, 30/06/2019, 30/09/2019 et 31/12/2019. Le loyer complémentaire sera réglé le 31/12/2019.

*G/L*

- ✓ À compter du 1<sup>er</sup> novembre 2019, un loyer égal à 35% du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé du 01/11 au 31/10, avec un minimum fixe garanti, dit « Loyer fixe », correspondant à 60% du loyer versé en 2019, sans qu'il ne puisse jamais être inférieur à 500 € TTC par logement.  
Le loyer fixe sera payé sous forme d'acomptes de 25% les 31/03, 30/06, 30/09 et 31/12. Le loyer complémentaire sera réglé le 31/12.

En tout état de cause, le total du loyer annuel complémentaire versé au « BAILLEUR » ne pourra excéder le « Loyer fixe » visé ci-dessus.

Le chiffre d'affaires net hébergement TTC est celui réalisé pour l'ensemble des logements de la résidence « Ondéale » faisant l'objet du présent type de bail. Les loyers seront répartis entre les Bailleurs selon les tantièmes de copropriété correspondant à leurs logements et à leurs éventuels emplacements de parking dans la résidence « Ondéale ».

Le chiffre d'affaires net hébergement est le prix net 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 promotions, ou des remises pratiquées selon le marché, et des honoraires de la Centrale de Réservation du Groupe Goélia, la SARL Goélia Ventes (centralisation du planning, direction et administration des ventes, site internet et catalogues Goélia.com, etc.), qui seront facturés au « PRENEUR » au taux de 7% HT du CA net hébergement HT. Les recettes annexes (petits déjeuners, location de vélos, suppléments divers etc.) ne sont pas constitutives d'un chiffre d'affaires hébergement.

Le loyer en numéraire complémentaire variable sera partagé entre les Bailleurs de la résidence « Ondéale » faisant l'objet du présent type de bail dès lors que le montant du loyer en numéraire total (quote-part du chiffre d'affaires net hébergement TTC, ainsi qu'il est précisé ci-dessus) excèdera le total des loyers de base individuels minimum annuels garantis aux Bailleurs de la résidence « Ondéale » (logements, parkings et locaux d'exploitation n°1 à 4).

La période d'ouverture annuelle au public sera au minimum du premier samedi des vacances scolaires de fin d'année au 31 mars, et du premier au dernier samedi des vacances scolaires de juillet-août.

Le « PRENEUR » communiquera aux Bailleurs, au plus tard le 31 décembre de chaque année, un état du chiffre d'affaires net hébergement certifié par le représentant légal de la société.

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, catastrophes naturelles, émeutes, état de guerre ou de siège, incendie de l'immeuble et sinistres rendant les lieux impropres à leur destination, fermeture du domaine skiable pour des raisons autres qu'un défaut d'enneigement, etc.). Dans ce cas, le loyer versé par le « PRENEUR » sera égal à 35% du chiffre d'affaires net hébergement encaissé auprès des vacanciers ayant pu effectuer leur séjour dans les logements objet du présent Bail en dépit des troubles de jouissance. Ces montants seront complétés lors du paiement ultérieur éventuel par les compagnies d'assurances sollicitées au titre des garanties pertes d'exploitation souscrites par le « PRENEUR » ou des garanties pertes de loyers souscrites par le syndicat de copropriété ou le « BAILLEUR ».

Une modification des impôts et taxes en vigueur à la signature des baux sera sans incidence sur le montant des loyers TTC versés au « BAILLEUR ». 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.

9/2

## ARTICLE 8 - FACTURATION

Le « BAILLEUR » s'engage à quittance chaque semestre les factures de loyers qui seront établies pour son compte par le « PRENEUR » à titre gracieux.

## ARTICLE 9 - SÉJOURS PERSONNELS

### 9.1. Conditions de séjour du « BAILLEUR »

Il sera mis à la disposition du « BAILLEUR », annuellement, et sans droit de report, un droit de séjour décomposé comme suit :

**-1 semaine en dehors des vacances scolaires françaises d'hiver (Noël - Jour de l'An - février/mars) et en dehors de la période comprise entre le samedi précédent le 15 juillet et le samedi suivant le 15 août.**

#### Modalités d'utilisation :

Les séjours s'effectueront à la résidence, « *Ondéale* », aux mêmes conditions et charges que pour les clients de la résidence.

Les séjours personnels du « BAILLEUR », ou celui de ses ascendants ou descendants, s'effectueront toujours du Samedi au Samedi (arrivée entre 15 heures et 19 heures, départ avant 10 heures), et pour un logement de même typologie que celui dont il est propriétaire, sauf accord exprès 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 30/09 pour la saison hivernale (01/11-30/04) et, avant le 31/03 pour la saison estivale (01/05- 31/10).

La demande de séjour sera à adresser par mail au Service Propriétaires à l'adresse suivante : [proprietaires@goelia.com](mailto:proprietaires@goelia.com), et le Planning Central de Goélia délivrera, sous réserve de disponibilités si la demande intervient après les dates limites communiquées ci-dessus, 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.

Pour être en conformité avec le statut légal de la Résidence de Tourisme (conformément à l'article D321-1 du Code du Tourisme, « *elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale* »), le « BAILLEUR » s'interdit en conséquence de sous-louer son droit de séjour.

La nuitée précédente de l'AG annuelle de copropriété sera gratuite pour les propriétaires bailleurs qui en feront la demande au plus tard 15 jours avant et sous réserve qu'elle ait lieu en dehors des périodes d'ouverture au public.

### 9.2. - « Club Goélia » :

Le « BAILLEUR » bénéficiera toute l'année d'une remise de 20 % sur l'ensemble des résidences de vacances exploitées par Goélia (58 à ce jour), et de 10% sur la totalité des « résidences partenaires ». **Ces remises de 20% et 10 % sont cumulables avec toutes les promotions et offres spéciales existant au jour de la réservation sur le site internet Goelia.com.**

JLZ

JLL  
Page 7 sur 11

DL



La demande de séjour sera à adresser par mail au Service Propriétaires à l'adresse suivante : [proprietaires@goelia.com](mailto:proprietaires@goelia.com), au moins 7 jours avant la date du début et un devis sera proposé sous réserve de disponibilité.

### ARTICLE 10 - 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 11 - RÉSILIATION ANTICIPÉE EN CAS DE REVENTE

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.

Le « PRENEUR », en sa qualité de professionnel du secteur de la location d'appartements en résidence de tourisme, accepte de faire dérogation aux dispositions du Code du Commerce et de convenir de dispositions particulières librement convenues entre les parties :

1° Les logements pourront être vendus à des acquéreurs souhaitant les acquérir en copropriété traditionnelle, sous condition simultanée de résiliation anticipée du Bail Commercial.

2° Le « PRENEUR » accepte cette possibilité de résiliation anticipée, sous les réserves ci-après exposées :

- **Condition** : cette possibilité ne sera donnée qu'en cas de vente effective du logement. La résiliation anticipée ne sera définitive qu'au 30 septembre suivant la signature d'un acte notarié transférant la propriété du logement objet des présentes.
- **Préavis et prise d'effet** : le « BAILLEUR » informera le « PRENEUR » dès la signature du compromis de vente. L'acquéreur confirmera qu'il n'entend pas poursuivre l'exécution du Bail. Le « BAILLEUR » et son acquéreur devront respecter un préavis permettant au « PRENEUR » de respecter les engagements de location en cours avec ses clients individuels ou Tour-Opérateurs. Ainsi, pour toute cession intervenant entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 29 septembre de l'année suivante, le « PRENEUR » pourra exiger la poursuite du Bail jusqu'au 30 septembre suivant la date de cession.
- **Restriction de quota** : cette disposition exceptionnelle ne pourra être mise en œuvre qu'à la condition que les résiliations anticipées n'aient pas pour effet de réduire le quota de logement loués à bail en dessous de 55% des lots et des tantièmes constituant la résidence, permettant son classement pérenne en Résidence de Tourisme.
- **Indemnité** : aucune indemnité ne sera due par le « BAILLEUR » en cas de mise en jeu de la présente disposition. Il consentira néanmoins au « PRENEUR » à une franchise totale du loyer variable normalement dû au 31/12 suivant la résiliation.

*g/x*



## ARTICLE 12 - MOBILIER

Pour tenir compte des investissements mobiliers qui seront nécessairement réalisés par le « PRENEUR » dans son logement, le « BAILLEUR » s'engage irrévocablement à acquérir l'ensemble du mobilier équipant son logement à l'issue du bail pour leur valeur nette comptable globale au sein de la résidence « Ondéale », et réduite au prorata du nombre de couchages de l'appartement.

## ARTICLE 13 - TOLÉRANCE

Aucun fait de tolérance de la part du « BAILLEUR », qu'elle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du « PRENEUR », ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au « PRENEUR » en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et écrit du « BAILLEUR ».

## 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.

À 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 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS**

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 état des risques naturels et technologiques 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 état des risques naturels et technologiques sera transmis par le « BAILLEUR » ou, pour son compte, par le Syndic de Copropriété.

### **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 ou siège social sus-indiqué,
- Le « PRENEUR », en son siège social également sus-indiqué.

S/P

JLL

PL

**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.

Fait à *gouy Saint-Amand*  
En double exemplaire, le *27/11/2017*

Pour le BAILLEUR  
« Lu et approuvé »

*Lu et approuvé.*  


Pour le PRENEUR  
Patrick Labrune

*26/12/2017*

*goélia*  
Goélia Gestion Sàrl  
Imm. Le Sédar - 18 Rue Jacques Tati  
91042 EVRY Cedex  
Tél. : 01 60 76 59 00, Fax : 01 60 79 41 18  
RCS Evry B 35 285 077



*G/L JLL*

