

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS
RÉSIDENCE « PETIT LAC »
MANDELIEU-LA-NAPOULE

Entre les soussignés :

M. NUTLEY
~~Heygate House~~
~~37 Beeleigh Road~~
~~MALDON (ESSEX)~~
~~CM9 5QH~~
~~GRANDE-BRETAGNE~~

M. NUTLEY
COPPERFIELDS
MILL LANE, LITTLE BADOOW
ESSEX
CM3 4SB, UK

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

SEAN NUTLEY

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** ».

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 31 mars 2019**. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du « PRENEUR » qui, seul, pourra s'en prévaloir pendant toute la durée du bail :

- un quota de logements représentant au minimum 55% sur l'ensemble des logements de la résidence fera l'objet de la conclusion d'un bail commercial ou d'une convention de location avec le « PRENEUR », tous les baux avec le précédent exploitant ayant été résiliés, les lieux étant libres de toute occupation. Le « PRENEUR » pourra installer à ses frais et sous sa responsabilité toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme.
- les locaux d'exploitation à usage commun, notamment le pool-bar, la piscine, le local sanitaire bordant la piscine, la plage et tous les accessoires et aménagements propres à l'exploitation de la piscine, les tennis et l'aire de jeux multisport ainsi que leurs accessoires et aménagements propres, devront pouvoir être utilisés gracieusement par le « PRENEUR » (qui devra toutefois rembourser la quote-part des charges locatives des copropriétaires bailleurs conformément à l'article 5.7), et ceci pendant toute la durée d'exploitation touristique de la résidence. La piscine sera impérativement ouverte et chauffée (au plus tard le 4 avril 2020) chaque année du premier samedi d'avril au premier samedi de novembre.

PL
SN

- les locaux d'exploitation à usage exclusif, notamment les deux laveries des bâtiments H et I, le hall d'accueil, le restaurant, ses terrasses, les bureaux, sanitaires, bar, offices, cuisine, réserves, salles de conférence, hammam, vestiaires, et plus généralement tous les locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment A, devront être mis gracieusement à la disposition exclusive du « PRENEUR » (qui devra toutefois rembourser la quote-part des charges locatives des copropriétaires bailleurs conformément à l'article 5.7), et ceci pendant toute la durée d'exploitation touristique de la résidence. L'agencement ou la décoration de ces locaux d'exploitation à usage exclusif sera entièrement pris en charge par le « PRENEUR », de même que les abonnements et consommations propres à l'exploitation du « PRENEUR » (eau, électricité, gaz, entretien courant, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, assurance multirisques).

La mise en œuvre d'une condition suspensive ne pourra donner lieu à une quelconque indemnité au bénéfice du « PRENEUR » ni au remboursement des sommes déjà perçues par le « BAILLEUR » au titre des loyers, charges locatives ou autres.

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence « *Petit Lac* » sis 4 avenue Gaston de Fontmichel (06210), MANDELIEU-LA-NAPOULE.

Les locaux meublés (et leurs annexes) ci-après désignés :

N° LOT	N° PORTE	TYPE LOGEMENT	TANTIEMES LOGEMENT	PARKING SS	PARKING EXT.
1409	L104	3P6	54	0	1311/282

Un état du mobilier meublant chaque type de logement mis à disposition du « PRENEUR », sera annexé au présent bail.

Le « PRENEUR » déclare avoir une parfaite connaissance du descriptif technique des parties privatives et communes ainsi que des plans.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 1^{er} janvier 2019. Les clés seront remises au « PRENEUR » concomitamment à la réalisation d'un état des lieux.

Le Bail portera sur une durée de 9 ans et 10 mois, soit jusqu'au 31 octobre 2028.

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.

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, 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, 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), 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.

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.

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 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 » ; 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 et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant tout le cours du Bail. 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.

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 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...), 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). En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense supérieure à 2.000 € engagée par le « BAILLEUR », sans l'accord exprès du « PRENEUR », restera à la charge exclusive du « BAILLEUR ». Pour le remboursement des charges locatives de copropriété, le « PRENEUR » versera au « BAILLEUR » une provision trimestrielle à terme échu calculée sur la base 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.

8° - à prendre en charge tous les frais spécifiques nécessités par l'exercice de l'activité parahôtelière du « PRENEUR » : ménage à la carte, location de draps, linge de maison et de toilette, service WIFI, autres services à la carte.

9° - 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).

10° - 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 »).

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 des équipements du logement (cumulus, radiateurs, mobilier, etc.), si cela est strictement nécessaire au maintien du niveau d'agrément de la résidence, notamment durant le séjour des vacanciers, en cas de panne ou de vétusté, 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, sans jamais pouvoir excéder 20% d'une échéance.

14° - s'engage à voter en Assemblée Générale la mise en place d'un système de chauffage de la piscine pour une mise en exploitation d'un bassin chauffé au mieux le samedi 6 avril 2019 ou au plus tard le 4 avril 2020.

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 assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, payable trimestriellement et d'avance les 01/01, 01/04, 01/07 et 01/10. Le loyer sera payé au plus tard la quinzaine suivant la date d'échéance.

Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le « PRENEUR » bénéficiera d'une franchise de loyers de trois mois à compter de la prise d'effet du bail. Le premier règlement trimestriel de loyers interviendra donc à l'échéance du 01/04/2019 pour la période du 01/04/2019 au 30/06/2019.

D'un commun accord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR », il est expressément stipulé que le loyer annuel fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de 50% de l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL), et ceci pour la première fois le 1^{er} janvier 2020. L'indice de référence sera le dernier publié au jour de la prise d'effet du présent Bail.

ARTICLE 7 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises de (option à cocher) :

~~Option 1 (bail « investisseur ») :~~

Période dite « de relance » : 7000,00 € pour la première période annuelle courant à partir de la prise d'effet du bail jusqu'au 31/12/2019. Le loyer sera réglé prorata temporis du 01/04/2019 au 31/12/2019 (soit 9/12^{ème}).

Période dite « de montée en charge » : 7350,00 € pour la deuxième période annuelle courant à partir du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Période dite « courante » : 7700,00 € pour la troisième période annuelle courant à partir du 01/01/2021 et pour la suite du bail.

Option 2 (bail « séjours ») :

Période dite « de relance » : 5800,00 € pour la première période annuelle courant à partir de la prise d'effet du bail jusqu'au 31/12/2019. Le loyer sera réglé prorata temporis du 01/04/2019 au 31/12/2019 (soit 9/12^{ème}).

Période dite « de montée en charge » : 6090,00 € pour la deuxième période annuelle courant à partir du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Période dite « courante » : 6380,00 € pour la troisième période annuelle courant à partir du 01/01/2021 et pour la suite du bail.

En cas de propriété d'un lot de parking souterrain, le « BAILLEUR » bénéficiera à compter du 01/04/2019 d'un loyer annuel additionnel toutes taxes comprises de 360 € et payé également dans les conditions exposées à l'article 6 ci-dessus. Le loyer de la première année sera réglé prorata temporis du 01/04/2019 au 31/12/2019 (soit 9/12^{ème}).

Les loyers sont assujettis à la TVA en vigueur au jour de la signature du présent bail, à savoir 10% pour les logements et 20% pour les parkings. Une modification du taux de TVA en vigueur à la signature des baux sera sans incidence sur le montant des loyers TTC versés au « BAILLEUR », lesquels feront l'objet d'une indexation annuelle 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.

PL
SN

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, émeutes ou attentats, entraves à la libre circulation des personnes, état de guerre ou de siège, incendie et sinistres rendant les lieux impropres à leur destination, marées noires, 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 ».

ARTICLE 8 - FACTURATION

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

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 :

- ✓ ***Option 1 : 1 semaine de basse saison à utiliser entre le premier samedi de novembre et le dernier samedi de mars.***
- ✓ ***Option 2 : 6 semaines, dont, respectivement, 3 semaines de moyenne saison en dehors des vacances scolaires françaises de juillet-août, et en dehors de deux autres semaines que le « PRENEUR » déterminera chaque année en fonction du calendrier ; et 3 semaines de basse saison à utiliser entre le premier samedi de novembre et le dernier samedi de mars.***

Modalités d'utilisation :

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

Les séjours personnels du « BAILLEUR », ou celui de ses ascendants, descendants ou frères et sœurs, 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 courriel au Service Propriétaires à l'adresse suivante : 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 « PRENEUR » pourra refuser le séjour aux dates demandées si la part de propriétaires présents simultanément à cette période excède 20% du nombre de logements loués.

SN

Par ailleurs, et quelle que soit l'option choisie, le « BAILLEUR » pourra séjourner à la résidence la nuitée précédente de l'AG annuelle de copropriété sous réserve qu'elle ait lieu entre le premier samedi de novembre et le dernier samedi de mars, et que le « BAILLEUR » adresse sa demande au plus tard 8 jours avant le début de son séjour.

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. Chaque séjour sera facturé au prix forfaitaire de 50€ TTC en contrepartie de la préparation du logement et de la fourniture du linge de maison chaque semaine.

Le « BAILLEUR » pourra utiliser chaque année l'une de ses semaines de séjour telles que définies ci-dessus dans une sélection des résidences Goélia et à des dates définies par le « PRENEUR », sous réserve de disponibilités, et pour un logement de surface équivalente ou inférieure à celui dont il est propriétaire à « *Petit Lac* ».

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.

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 (62 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.**

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

ARTICLE 10 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ

S'il est présent, le « BAILLEUR » s'interdit toute décision augmentant les charges locatives sans l'accord du « PRENEUR » qui assistera aux Assemblées Générales. Réciproquement, le « PRENEUR » s'interdit toute décision augmentant le niveau des charges non récupérables du « BAILLEUR » sans son accord.

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 ».

SV DL

ARTICLE 12 - 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 13 - FRAIS D'ENREGISTREMENT

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

ARTICLE 14 - 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.

ARTICLE 15 - 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 *LITTLE BADDOW, LE 24th February 2019*

En double exemplaire, le *24th February 2019*

Pour le BAILLEUR
« Lu et approuvé »

Mr S Witley



Pour le PRENEUR
Patrick Labrune



général
Général Gestion Sarl
"L'Européen"
114 allée des Champs Elysees
91042 EVRY Cedex
Tél. : 01 60 76 59 00 - Fax : 01 60 79 41 11
RCS Evry B 435 285 077