

**EAUZE – « LES MAISONS DU GOLF D'ARMAGNAC »
BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS NUS**

Soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et au décret
n° 53-960 du 30 septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Thomas and Mary O'Sullivan
4 Heatherfield Lawn
Carrigaline Co. Cork 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 – DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Il est propriétaire des biens immobiliers suivants :

un appartement correspondant au lot n°⁵⁹ au règlement de copropriété, de type
T3 Duplex, et d'une surface de 60.7m².
avec ses lots annexes et quote part des parties communes.

Ces locaux dépendent de l'ensemble immobilier dénommé « Les Maisons du Golf
d'Armagnac », situé à Eauze d'Armagnac (Gers - 32800), lieudit Golf de Guinlet, Voie
communale n°10.

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

2 – DECLARATION DU PRENEUR – CONDITIONS SUSPENSIVES

Il sera l'exploitant des logements de la résidence ci-avant désignée et dont la dénomination
deviendra « Les Maisons du Golf d'Armagnac ».

T
105

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, qui devront être réalisées au plus tard le 1er mars 2013. 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, les baux avec le précédent exploitant ayant été résiliés, les lieux étant libres de toute occupation, les clefs ayant été remises par l'actuel exploitant ou son mandataire judiciaire.
- les locaux communs, notamment la réception et ses annexes, la piscine principale et l'ensemble des surfaces nécessaires à l'exploitation seront mis gracieusement à disposition du Preneur pendant toute la durée des baux, et ce à l'euro symbolique. Le Preneur acquittera néanmoins la quote-part de charges locatives afférentes auxdits lots.
- Les éléments d'équipements et de mobilier d'exploitation de la résidence devront pouvoir être rachetés par le Preneur au précédent exploitant dans le cadre de sa procédure collective.

3 – BAIL – DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui l'accepte, un bail portant sur les locaux désignés, aux conditions définies dans la présente convention ainsi qu'aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ainsi qu'aux prescriptions non codifiées 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 des dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce et du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

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

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir au jour de l'entrée en jouissance, prévue le 1^{er} mars

TCJ
(10)

2013, toutes les conditions suspensives étant réalisées. Si une ou plusieurs des conditions suspensives n'étaient pas réalisées, le Preneur y aura expressément préalablement renoncé.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, Le Preneur renonce à la faculté de résiliation 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 « Les Maisons du Golf d'Armagnac », dont il est locataire, l'activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme 3* consistant en la sous-location de ces locaux 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.

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 de l'article L. 145-31 du Code de commerce, 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 est soumise de plein droit à la TVA

La destination, ci-dessus définie, comporte un caractère exclusif, interdisant au Preneur toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du Bailleur, sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble à ce dernier.

T09
1105

Article 4 – Obligations du Preneur

4-1 – Il prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance et réalisera contrairement avec le Bailleur ou son représentant un état des lieux détaillé.

4-2 – Il assurera, à ses frais, l'ameublement et l'équipement des locaux loués ainsi que celui des locaux d'accueil, de service et d'exploitation, conformément à la destination de la résidence.

4-3 – Le « PRENEUR » s'engage à entreprendre toute démarche et, plus généralement, à faire tout le nécessaire en vue du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement, du classement préfectoral de la résidence de tourisme tel que défini par l'arrêté ministériel du 4 juin 2010 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient.

4-4 – 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 ,

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.

4-5 – Il supportera les réparations de toute nature, à l'exception, dans les parties communes, des charges de copropriété « non récupérables », et, dans les parties privatives, des aménagements qui pourraient être rendus nécessaires par vétusté des équipements immobiliers ou des équipements immobiliers par destination (par exemple, remplacement de claustras ou changement d'une pompe de piscine), ou par une mise aux normes de sécurité d'équipements (par exemple, pose de détecteurs de fumée).

4-6 – Il laissera à la fin de la location, les locaux loués et le mobilier 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 » (sous réserve des dispositions de l'article 5-9). Au terme du présent bail, le « BAILLEUR » ne pourra réclamer au « PRENEUR » la remise en état neuf d'origine, sauf pour les travaux et améliorations qu'il aurait réalisés sans l'autorisation du « BAILLEUR ».

4-7 – Il acquittera toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation locative des locaux loués, 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 dépenses d'abonnement et de consommation (eau, gaz, électricité) et les frais généraux (affranchissement, téléphone, déplacements, publicités, informatique, fournitures administratives, etc ..)

TCS
12

4-8 – Il acquittera les charges de copropriété courantes, plus généralement toutes les charges dites « récupérables », telles que définies au décret 87-713 du 26 août 1987, étant rappelé que celles-ci excluent notamment 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.

Le « PRENEUR » sera chargé d'assurer la gestion des services suivants, ce que le « BAILLEUR » accepte :

- entretien et nettoyage des parties communes,
- réparations locatives des parties communes,
- rotation des containers poubelles
- fleurissement et entretien des espaces verts
- décoration des parties communes.

En conséquence, une convention de prestation de services sera soumise au Syndic de Copropriété, permettant la refacturation aux propriétaires non loueurs de leur quote part de ces charges communes d'entretien.

Délégation de paiement des charges locatives de copropriété

Comme conséquence des règles de répartition des charges de copropriété, telles que définies ci-avant, le « BAILLEUR » délègue au « PRENEUR », qui accepte, le paiement des charges locatives dont le remboursement lui incombe aux termes de présentes.

Le Syndic de copropriété sera donc autorisé à recouvrer lesdites charges directement auprès du « PRENEUR » qui accepte, selon les modalités habituellement applicables, au prorata des millièmes de copropriété correspondant aux lots des Bailleurs.

Il est précisé ici que les charges de maintenance, d'entretien et les réparations incombant au Preneur seront directement commandées et payées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées sans son accord par le Bailleur ou l'Assemblée Générale de copropriété, sauf défaut d'entretien avéré et continu de tout ou partie des parties communes

4-9 – Il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception ainsi que, à la demande, 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).

4-10 – Le Preneur s'engage à assurer, à ses frais, l'ameublement ainsi que le renouvellement ou le remplacement du mobilier garnissant les locaux loués, pour le cas où celui-ci serait devenu obsolète ou inadapté aux besoins de l'exploitation.

Article 5 – Obligations du Bailleur

TOS
1/05

5-1 – Dispositions spécifiques de remises à niveau ou de sécurisation :

- Avant le début de saison 2013, des filets de protection devront être installés afin de parfaitement sécuriser la copropriété par rapport aux parcours de golf jouxtant la résidence.
- S'il apparaît qu'il existe des éléments « immobiliers par destination » défectueux ou manquants lors de la réalisation de l'inventaire visé à l'article 4-1, le « BAILLEUR » autorise et donne mandat exprès au « PRENEUR » de procéder aux remplacements nécessaires, après information et devis préalable. Le « PRENEUR » est spécialement autorisé à faire l'avance du prix des éléments remplacés et à en procéder à la compensation, à due concurrence, avec le montant des premières échéances de loyer.
- S'il apparaît qu'il est nécessaire de compléter et/ou remplacer des claustras extérieurs ou s'il existe des dysfonctionnements affectant la piscine individuelle lors de la réalisation de l'état des lieux visé à l'article 4-1 ci-avant, le « BAILLEUR » autorise et donne mandat exprès au « PRENEUR » de procéder aux remplacements et travaux de remise en état nécessaires, après information et devis préalable. Le « PRENEUR » est spécialement autorisé à faire l'avance des dépenses correspondantes et à en procéder à la compensation, à due concurrence, avec le montant des premières échéances de loyer.
- Le « BAILLEUR » donne, en outre, mandat au « PRENEUR » de procéder à l'installation d'un système de mise en sécurité de la piscine individuelle (alarme anti-chute) ainsi que d'une clôture privative avec la plantation d'une haie végétale, moyennant un budget global maximum de 1.000 euros H.T. Le Preneur procédera à ces travaux et aménagements selon la configuration des locaux loués, et en rendra compte au « Bailleur ». Le règlement des factures correspondant à la participation de 1000 euros HT devra intervenir au plus tard le 31 Mai 2013.
- Avant le début de saison 2014

Le « PRENEUR » ayant souhaité mettre à niveau certains des équipements de la Résidence, le « BAILLEUR » s'engage à voter en faveur des travaux et aménagements suivants lors de toute assemblée générale de copropriété :

- Extension de la plage de la piscine principale
- Installation d'une pompe à chaleur pour le chauffage du bassin,
- Modification des règles de répartition des charges afférents à la piscine collective dont l'usage sera désormais ouvert à l'ensemble des résidents ; il est néanmoins précisé que les éventuels surcroits de charges locatives seront, pour les lots dont la gestion a été confiée au « PRENEUR », à la charge de ce dernier. Le « BAILLEUR » s'engage à donner toute instruction en ce sens au syndic en vue de l'inscription de ces questions à l'ordre du jour des prochaines assemblées générales de la copropriété à intervenir au cours de l'année 2013.

5-2 – Il supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables » (décret 87-113 du 26 Août 1987).

5-3 Il supportera le coût des grosses réparations et tous travaux rendus nécessaires par vétusté ou par une mise aux normes de sécurité de certains équipements (par exemple, pose de détecteurs de fumée).

T
10)

5-4 - Pendant toute la durée du bail, le Bailleur autorise formellement le Preneur à mettre en jeu les garanties 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 », avec information quant à la demande de déclaration effectuée. Si le Bailleur met en jeu ces garanties, il s'oblige réciproquement à en avertir le Preneur.

5-5 – 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.

5-6 – 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.

5-7 – 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.

5-8 – Il s'engage à communiquer toute information et donner toute autorisation au Preneur pour toutes les démarches administratives ou légales que ce dernier aurait à entreprendre pour les besoins de l'exploitation. Par ailleurs, le « BAILLEUR » s'engage à recueillir l'accord préalable du « PRENEUR » pour toute décision prise en assemblée générale susceptible d'augmenter les dépenses d'exploitation, à l'exception des travaux et charges devenus nécessaires ou urgents.

5-9 – Au terme du bail, le Preneur s'oblige à céder au profit du Bailleur l'ensemble du mobilier et des équipements garnissant le logement, avec ses renouvellements éventuels, pour l'équivalent d'un trimestre de loyer. Le Bailleur s'engage irrévocablement, en contrepartie, à acquérir lesdits mobiliers et équipements pour cette même valeur.

Article 6 – Loyer

I – Fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer comportant une double composante :

- un loyer forfaitaire,
- un loyer variable additionnel, qui s'ajoute au précédent.

L'addition de ces deux composantes forme le loyer du bail, qui dans l'intention commune des parties, est indivisible.

Ce mode de détermination composite du loyer a été conçu afin de préserver les intérêts respectifs des parties, à savoir, pour le Bailleur, la perception d'un juste loyer en contrepartie de la mise à dispositions des locaux loués et, pour le Preneur, une charge

Tous
05

financière raisonnable, déterminée selon les standards de la profession et ne devant pas compromettre l'exploitation de la Résidence et son équilibre.

A) Modalités de calcul du loyer

Le loyer sera atteint par paliers successifs afin qu'il soit tenu compte des démarches et travaux devant être entrepris par le Preneur en vue de la remise à niveau de la Résidence et des locaux donnés à bail.

- ✓ pour l'année 1 (du 01/01/2013 au 31/12/2013), le loyer sera égal à 40 % HT du chiffre d'affaires net hébergement HT réalisé.

Ce loyer sera payé par des versements d'acomptes trimestriels le 31/7 ((pour le chiffre d'affaires réalisé de la prise d'effet au 30/6), le 31/10 (pour le chiffre d'affaires réalisé sur la période du 1/07 au 30/09), le 31/12 (pour le solde de l'exercice).

Les loyers seront répartis entre les copropriétaires au prorata des loyers correspondant aux baux d'origine dans l'option « baux sans possibilités de séjours personnels ni crédits vacances ».

- ✓ Pour l'année 2 (du 01/01/2014 au 31/12/2014), le loyer sera constitué de :

Un loyer forfaitaire de base qui sera égal à 100% du loyer dû au titre de l'année 1, et qui constituera donc un loyer minimum garanti.

Un complément de loyer variable additionnel qui sera égal à la différence positive entre 40 % HT du chiffre d'affaires net hébergement HT réalisé au cours de l'année 2 et le loyer forfaitaire de base de l'année 2 ci-avant défini.

Le loyer minimum garanti sera payé sous forme d'acomptes trimestriels de même montant les 30/04, 31/07, 31/10, 31/01.

Le complément de loyer sera réglé le 31/01.

- ✓ Pour l'année 3 (du 01/01/2015 au 31/12/2015) et les années suivantes, le loyer (« loyer de référence ») sera constitué de :

Un loyer forfaitaire de base qui sera égal à 90% du loyer dû au titre de l'année 2 (montant forfaitaire + complément variable additionnel), et qui constituera donc un loyer minimum garanti.

Un complément de loyer variable additionnel qui sera égal à la différence positive entre 40 % HT du chiffre d'affaires net hébergement HT réalisé au cours de l'année 3 et le loyer forfaitaire de base de l'année 3 ci-avant défini.

Le loyer minimum garanti sera payé sous forme d'acomptes trimestriels de même montant les 30/04, 31/07, 31/10, 31/01.

Le complément de loyer sera réglé le 31/01.

TU
HOS

Pour les années 2016 et suivantes, les mêmes principes continueront de s'appliquer (le loyer minimum garanti est fixé à 90% du loyer total de l'année précédente), le loyer minimum garanti ne pouvant jamais être inférieur à celui d'une année antérieure.

De convention expresse entre les parties, le règlement du loyer minimum garanti sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité touristique ou d'événement ne permettant pas une occupation effective et normale de la résidence pendant la saison touristique (tels que tremblement de terre, catastrophes naturelles, émeutes, état de guerre ou de siège, incendie de l'immeuble). 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 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".

B) Définition et contrôle du Chiffre d'Affaires pris en considération

a) Définition du Chiffre d'Affaires hors taxes du Preneur

Le Chiffres d'Affaires hors taxes qui servira de base pour la détermination du loyer forfaitaire de base et du loyer variable additionnel sera constitué par tous les produits d'exploitation (chiffre d'affaires hébergement) réalisés par le Preneur pendant une année civile (du 1er janvier au 31 décembre) et résultant de l'activité exercée par le Preneur au sein des locaux de la Résidence qui lui ont été donnés à bail.

Pour le calcul du Chiffre d'Affaires, il est précisé que :

- les produits d'exploitation s'entendent de la somme de l'ensemble des recettes locatives (taxables au taux réduit au jour de la conclusion du présent bail) correspondant aux séjours effectués par la clientèle fréquentant la résidence, à l'exclusion des prestations et services para-hôteliers, facturés en supplément du prix du séjour par le Preneur, au titre de son activité d'hébergement locatif.
- Les acomptes et arrhes versés et conservés en cas d'annulation de séjours seront comptabilisés pour la détermination du Chiffre d'Affaires du Preneur. Il en ira de même des indemnités, subventions et compensations éventuellement perçus par le Preneur en contrepartie ou en dédommagement d'annulation de séjours ou de perte de Chiffre d'Affaires.

Toutefois, ne seront pas pris en considération pour la détermination desdits produits d'exploitation :

- les dépôts de garantie versés par la clientèle,
- les commissions versées aux Tour opérateurs et agences pour la commercialisation, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 20% HT dudit

TS
nos

montant du Chiffre d'Affaires HT ; tout dépassement sera réintégré de plein droit dans le calcul du Chiffre d'Affaires HT de référence. .

- les rabais, ristournes, remises ou les avantages directs ou indirects consentis à la clientèle,
- les indemnités éventuellement perçues par le Preneur auprès de sa clientèle ou des compagnies d'assurance en cas de sinistres affectant les locaux loués,
- les séjours et réservations annulés, sauf en cas de versement d'arrhes ou d'acomptes non remboursables.

Il est précisé que l'ensemble des paramètres chiffrés ci-avant exposés est déterminé hors taxes.

b) Contrôle du Chiffre d'Affaires

b-1) Le Preneur s'oblige à tenir les livres, registres, et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée, de manière que l'ensemble des prix et recettes réalisés, tels que définis ci-avant, puissent être aisément reconstitués.

Il s'engage à les communiquer au Bailleur ou au mandataire désigné par lui à sa demande. Cette communication se fera sur place, dans les locaux du Preneur ou ceux de son comptable.

Le Bailleur pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles, à ses frais. Les documents comptables devront être conservés par le Preneur pour faire éventuellement l'objet d'une communication au Bailleur dans les conditions sus-indiquées pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année. Le Bailleur sera toutefois tenu de préserver toute discrétion concernant les informations et documents dont il aura obtenu communication et s'abstiendra de toute divulgation à des tiers, notamment à des fins commerciales.

b-2) Le Preneur devra utiliser des logiciels d'exploitation permettant le calcul du Chiffre d'Affaires afférent à la Résidence et aux locaux loués. Il s'interdit d'utiliser des installations ou équipements qui ne permettraient pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées.

b-3) Le Preneur devra informer trimestriellement les Bailleurs, en complément de l'envoi des loyers, de l'évolution du Chiffre d'Affaires net hébergement réalisé lors du trimestre écoulé, et pour la totalité de l'exercice en cours.

b-4) A défaut par le Preneur de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au Bailleur d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent à peine d'une astreinte conventionnellement fixée à la somme de 100 € par jour de retard, courant dans les quinze jours de la réception de la mise en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier) qui lui sera adressée par le Bailleur.

72
105

b-5) Si, à la suite des vérifications effectuées par le Bailleur, il s'avère que le prix total des séjours déclaré par le Preneur est inexact, il sera redevable d'une indemnité égale à 1,5 % des loyers restant dus sans préjudice d'un intérêt au taux de 5 % l'an calculé à compter du jour où ces loyers auraient normalement dû être versés au Bailleur.

c) Calcul du loyer individuel

Le Loyer revenant au Bailleur sera calculé selon la formule suivante :

Loyer TTC* X ratio (« ratio individuel de perception de loyers ») tel qu'il existait lors de la livraison de la résidence entre le loyer HT initial du Bailleur et le montant total des loyers dûs aux propriétaires-bailleurs de la Résidence, dans l'option « baux sans possibilités de séjours personnels ni crédits vacances » (grille jointe en annexe des présentes).

**le loyer TTC est égal à la somme du loyer forfaitaire HT et du complément de loyer variable additionnel HT, à laquelle il convient d'ajouter la TVA selon les taux applicables (c.f. § III ci-après) .*

Le « ratio individuel de perception de loyers » sera ajusté en considération du nombre de lots de copropriété effectivement donnés à bail commercial au Preneur. Ainsi, les lots pour lesquels aucun bail commercial n'aura été consenti au Preneur seront déduits du nombre de lots au titre desquels des loyers seront dus aux propriétaires-bailleurs de la résidence, le solde servant de dénominateur pour le calcul de la formule du ratio ci-avant défini.

II – Intangibilité du loyer

Les parties entendent que la fixation du loyer du bail échappe à l'ensemble des règles fixées par le statut des baux commerciaux (C. com., art. L. 145-33 à L. 145-39 et R. 145-20 à R. 145-22), et qu'elle ne soit régie que par la présente clause. En conséquence toute intervention de l'autorité judiciaire tendant à écarter les mécanismes prévus conventionnellement par les parties, notamment pour rechercher la valeur locative, est exclue d'un commun accord entre bailleur et preneur. Il est expressément indiqué que la clause recettes s'appliquera tant lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail que lors de ses renouvellements successifs.

III – Assujettissement du loyer à la T.V.A.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la nature de l'activité exercée au sein de la résidence de tourisme classée conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° a) du Code Général des Impôts ainsi qu'à raison de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Le présent bail est consenti, moyennant un loyer assujetti à la TVA, au taux en vigueur, par l'option du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 293 F du Code Général des Impôts.

TU
HOS

Observation étant faite que si les taux de TVA sont modifiés, le preneur supportera et acquittera la TVA au nouveau taux de manière automatique, sans que cela puisse s'analyser en une augmentation ou diminution de loyer.

Le Bailleur déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base. Il s'engage à ce titre, en tant que de besoin, à adresser aux services fiscaux, par lettre recommandée, une renonciation expresse au régime de la franchise en base prévu à l'article 293 B du Code général des impôts et à opter corrélativement pour un régime réel d'imposition en sus de l'option exercée sur la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du même Code.

Le Bailleur facturera, en conséquence, au Preneur le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Article 7 – « Club Goélia » :

- Pour tous leurs séjours dans la résidence « Les Maisons du Golf d'Armagnac », dans leur appartement ou dans un appartement de même typologie, les Bailleurs, ou leurs ascendants, descendants et proches, bénéficieront d'une remise de 25% sur le prix affiché en brochure.
- Pour tous leurs séjours dans l'une des 40 résidences directement gérées par Goélia, ils bénéficieront d'une remise de 20%.
Pour tous leurs séjours dans une « résidence partenaire », ils bénéficieront d'une remise de 10%.

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 ; le planning central de Goélia 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, notamment le ménage de fin de séjour.

Le Bailleur s'interdit toute sous-location à titre onéreux des séjours réservés auprès de Goélia, aux Maisons du Golf d'Armagnac comme dans les autres résidences gérées ou commercialisées par Goélia.

Article 8 – Assemblée Générale de Copropriété

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

T
pos

significativement le niveau des charges du Bailleur (travaux et investissements), sauf accord exprès et écrit du Bailleur.

Article 9 – 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 10 – Attribution de juridiction

Pour tous 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 des locaux loués..

Article 11 – 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

Le

17 AVR. 2013

Le Bailleur

(mention « lu et approuvé »)

Thomas Smith
Margot Sullivan

Annexes à joindre :

Etat des lieux

Inventaire

Diagnostic de Performances Energétiques

Etat des risques naturels et technologiques

Le Preneur

(mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé

Goélia
Grille
Imm. Le 5
Tél. : 01 60 76 5
RCS 411 41 18

**EAUZE - « LES MAISONS DU GOLF »
AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
PORTANT RENONCIATION AU DROIT AU
RENOUVELLEMENT ET A L'INDEMNITE D'EVICITION**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Tom AND MARY O'SULLIVAN
4 HEATHERFIELD LANE
CARRIGALINE, Co. CORK, Ireland

Propriétaire du logement N° avec ses lots annexes.
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, dûment habilité aux fins des présentes de par les statuts de la société.

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

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

Les parties ont conclu un Bail irrévocable portant sur une durée de 9 années, soit jusqu'au 28/02/2022.

Par dérogation expresse et librement consentie par le Preneur aux dispositions du bail initial et au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'édicté aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, les parties ont souhaité d'un commun accord, permettre la résiliation anticipée du Bail Commercial en cas de cession du logement objet de ce Bail à un acquéreur qui ne souhaiterait pas en poursuivre l'exécution.

Le Preneur, tout en étant parfaitement informé qu'il est actuellement titulaire d'un bail commercial d'une durée ferme de 9 années à compter du 28/02/2022, et qu'il peut dès lors prétendre au bénéfice du statut des baux commerciaux, déclare et reconnaît cependant, en pleine connaissance de ses droits acquis, vouloir y renoncer.

Les parties ont donc convenu des dispositions suivantes, qui amendent les dispositions du Bail Commercial initialement conclu entre elles.

1°) Les logements, objet du contrat initial, pourront être vendus à des acquéreurs souhaitant les acquérir en copropriété traditionnelle, sous condition simultanée de résiliation anticipée du Bail Commercial. Dans l'hypothèse où seule une partie des lots du Bailleur viendrait à être cédée, il sera conclu un avenant formalisant les conditions de poursuite du bail et les nouvelles modalités de détermination du loyer.

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 jour de signature d'un acte notarié transférant la propriété du logement objet des présentes. En aucun cas, la résiliation anticipée du bail ne devra faire tomber la résidence en deçà du seuil de logements exploités nécessaire au classement (à ce jour, le seuil est de 70% des logements et des lits).
- **Préavis et prise d'effet** : le Bailleur informera le Preneur dès la signature du compromis de vente. L'acquéreur confirmera par écrit qu'il n'entend pas poursuivre l'exécution du Bail. Le Bailleur et son acquéreur devront honorer 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 après le 1/01, le Preneur pourra éventuellement exiger la poursuite du Bail jusqu'au 30/09.
- **Indemnité de résiliation anticipée** : le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité de résiliation.
- **Remboursement de la quote-part d'investissements non amortis** : quelle que soit l'année de revente, le remplacement ou l'ajout de mobilier et

d'équipements meublants pris en charge par le Preneur sera remboursé par le Bailleur. Pour le calcul de ce remboursement, la durée d'amortissement sera la date de facturation de l'équipement jusqu'au terme du bail de 9 ans. Le Bailleur remboursera la quote-part d'investissements non amortis en fonction de la date de restitution de clés par le Preneur.

- **Garantie de paiement** : les fonds correspondants au remboursement de la quote-part d'investissements non amortis seront versés au profit du Preneur sur le compte du Notaire en charge de la transaction.
- **Créanciers inscrits** : Dans l'hypothèse où il existerait, à la date de résiliation du bail, des créanciers inscrits, le Preneur ferait son affaire personnelle de la levée des inscriptions pour permettre la pleine efficacité des présentes.
- **Etat des lieux/Acquit** : Il sera dressé, au départ du Preneur, un état des lieux et un inventaire. Le Preneur justifiera, en outre, de l'acquit des charges et taxes récupérables aux termes du bail. Toute somme restant due par le preneur s'imputera à due concurrence sur les sommes devant lui revenir ainsi qu'il a été précisé ci-avant.

RENONCIATION AU DROIT AU RENOUVELLEMENT ET A L'INDEMNITE D'EVICITION

Entendant se référer à la jurisprudence issue des arrêts de la Cour de cassation et, en particulier, de la chambre commerciale respectivement en date du 10 juin 1960 (Cass. com., 10/06/1960, Bull. civ. III, n°222) et du 5 décembre 1962 (Cass. com., Bull. civ. III, n°500), ainsi que de la troisième chambre civile du 28 janvier 1987 (Cass. 3ème civ., Rev. Loyers 1987.220), le Preneur déclare vouloir renoncer en toute connaissance de cause au droit au renouvellement du statut des baux commerciaux.

En conséquence, le Preneur renonce à réclamer une quelconque indemnité d'éviction ou de remplacement au Bailleur dans l'hypothèse où ce dernier lui signifierait son congé à l'une des échéances prévues.

En cas de non renouvellement du bail à son échéance finale, le « PRENEUR » renonce à revendiquer ou réclamer au « BAILLEUR » une quelconque indemnité d'éviction, correspondant à la valeur du fonds de commerce déterminée suivant les usages professionnels.

Les parties déclarent que le présent engagement n'est soumis à aucune indemnité ni contrepartie financière, chacune s'estimant remplie de ses droits à la suite des engagements souscrits par le Preneur dans les conditions ci-avant définies.

Fait en deux exemplaires originaux

A

Le

17 AVR. 2013

Le Bailleur

(mention « lu et approuvé »)

Mary O'Sullivan
Thomas O'Sullivan

Le Preneur

(mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé

goélia

Goëlia Gestion Sarl
Imm. Le Sirof - 10, Rue Jacques Fati
91012 LYON CEDEX 03
Tél : 01 60 76 54 11 - 01 60 76 54 12
RCS Lyon 338 477 777

105