

**BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS**  
**Résidence « Le Flocon d'Or »**  
**LES DEUX ALPES**

**Entre les soussignés :**

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 avril 2017**. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du « **PRENEUR** » qui, seul, pourra s'en prévaloir.

1. un quota de copropriétaires représentant au moins 60 logements sur les 75 faisant l'objet d'un bail commercial en cours avec la société ODALYS devront avoir régularisé un protocole de résiliation amiable avec cette dernière à effet du 30 septembre 2017, et conclu simultanément le présent bail avec la société GOELIA. Chacun des deux exploitants restera responsable des loyers, charges et frais annexes correspondant à sa période de location.
2. Le « **PRENEUR** » devra disposer par ailleurs du seuil de 55% de logements loués au sein de la résidence « *Le Flocon d'Or* », nécessaire au classement en Résidence de Tourisme (Arrêté du 14/02/1986, modifié par le Décret n°2015-298 du 16 mars 2015).

## ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence « *Le Flocon d'Or* » sis 3 rue des Soleils (38860), LES DEUX ALPES.

Le « BAILLEUR » met à disposition du « PRENEUR » les locaux ci-après désignés, ainsi que tous les locaux annexes dont il est propriétaire (parking souterrain ou cave) :

N° LOT	TANTIÈMES LOGEMENT	TYPE	N° PARKING	N° CAVE
127	61	3 pièces 6 pers.		

Les logements sont entièrement meublés et équipés pour permettre un classement en catégorie 3 étoiles.

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

La date de prise d'effet du présent bail est fixée à la remise des clés, prévisionnellement fixée au 1<sup>er</sup> octobre 2017. Les clés seront remises au « PRENEUR » concomitamment à la réalisation d'un état des lieux.

Le Bail portera sur une durée de 9 ans, de la prise d'effet du bail jusqu'au 30 avril suivant le terme de la neuvième année d'exploitation (soit jusqu'au 30 avril 2027).

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

Par la suite, le présent bail sera prolongé tacitement, sauf dénonciation expresse exprimée par l'une ou l'autre des parties, 6 mois au moins avant l'échéance annuelle 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<sup>b</sup>) 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, conformément au *TITRE I - CHAPITRE IV* du Règlement de Copropriété, de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, ainsi que des lots n°159 à 167, pendant toute la durée d'exploitation à usage de Résidence de Tourisme classée.

Le « PRENEUR » règlera, en contrepartie de la mise à disposition des locaux d'exploitation n°159 à 167, les consommations d'eau et d'électricité afférentes à ces lots.

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 » et le Syndicat de Copropriété assurant pour leur 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.

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 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), 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 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, à des conditions financières inférieures ou égales à celles de prestataires de service extérieurs, le ménage des locaux d'accueil, des coursives, et le balayage des voies piétonnes et parkings, 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 engagée par le « BAILLEUR », sans l'accord exprès du « PRENEUR », restera à la charge exclusive du « BAILLEUR ».

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 prévenir le « BAILLEUR » de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaires des travaux ou interventions incombant au « BAILLEUR ».

11° - à laisser le « BAILLEUR », son architecte, ou toute personne par lui autorisée, à pénétrer dans les lieux pour constater leur état, quand le « BAILLEUR » le jugera à propos, et ce, sur rendez-vous au plus une fois par an en dehors des vacances scolaires de juillet-août.

12° - 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 » :

13° - 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.

14° - autorise le « PRENEUR » à sous-louer à des vacanciers les locaux objets du présent Bail pour des périodes de temps déterminées. Le « BAILLEUR » renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 21 alinéa 2 et 3 du décret du 30 Septembre 1953 et en conséquence dispense le « PRENEUR » à l'appeler à concourir à tous actes de sous-locations consentis à ce titre.

15° - autorise le « PRENEUR », compte tenu des contraintes liées à une exploitation touristique des logements :

- a) - 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 pendant toute la première période du présent bail, soit 9 années. Le cas échéant, les logements seront équipés aux frais du « BAILLEUR » de plaques de cuisson vitrocéramiques, afin de répondre aux normes de classement d'une Résidence de Tourisme 3 étoiles, pour un coût maximum de 200 € HT, pose comprise.

- b) - à procéder à ses frais avancés au renouvellement d'éléments de mobilier, ou d'équipements du logement, nécessaires au maintien du niveau d'agrément de la résidence (notamment le remplacement de la literie, des tissus d'ameublement, des canapés lits et des téléviseurs), au maximum une fois par élément sur toute la première période du présent bail, soit 9 années, et dans la limite d'un budget maximal de 650 € HT par couchage (par exemple : 2.600 € HT pour un logement de type 4 couchages). Par la suite, ce budget sera renouvelable au prorata de la durée du bail éventuellement renouvelé ou prolongé tacitement.

Le « BAILLEUR » participera au financement des achats, travaux ou renouvellements correspondants qui seront financés par le « PRENEUR » et retenus sur les échéances trimestrielles de loyers et sur présentation de justificatifs d'achat ou de paiement, sans jamais pouvoir excéder 20% d'une même échéance de loyers.

16° - s'engage à voter en Assemblée Générale, pour une réalisation avant l'hiver 2018/2019, la rénovation des coursives (notamment, le remplacement des moquettes). Les cabines d'ascenseurs seront également rénovées.

17° - 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.

## **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 TTC assujetti 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. En cas de modification du taux de TVA, le montant du loyer TTC restera inchangé.

## **ARTICLE 7 - LOYER**

### **7.1 - Loyer annuel de base minimum**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base minimum toutes taxes comprises de :

***Période dite « transitoire » : 7 541,12 € euros pour la première période annuelle courant à partir de la prise d'effet du bail jusqu'au 30/06/2018. Le loyer sera réglé prorata temporis du 01/10/2017 au 30/06/2018 (soit 9/12<sup>ème</sup>).***

***Période dite « courante » : 3 127,55 € euros pour la deuxième période annuelle courant à partir du 01/07/2018 et pour la suite du bail.***

***À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 : le loyer annuel de base minimum sera réévalué chaque année à une valeur correspondant à 75% du loyer total versé l'année précédente (y compris le loyer en numéraire variable, voir art. 7-2). Quels que soient les résultats de l'activité, ce loyer annuel de base minimum ne pourra jamais diminuer d'une année sur l'autre.***

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

**En cas de propriété d'un lot de parking souterrain, le « BAILLEUR » bénéficiera à compter du 01/07/2018 d'un loyer annuel minimum additionnel toutes taxes comprises de 307,63 €.**

Les loyers des parkings souterrains sont assujettis à la TVA en vigueur au jour de la signature du présent bail, à savoir 20%.

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, fermeture prolongée 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 40% 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.

### **7.2 - Loyer en numéraire complémentaire variable**

Pour chaque location des logements composant la résidence, il sera crédité au compte collectif des Bailleurs un loyer en numéraire total égal à 40% TTC du chiffre d'affaires net TTC hébergement réalisé du 1<sup>er</sup> octobre au 30 septembre de l'année suivante.

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.

Un loyer en numéraire complémentaire variable sera partagé entre les Bailleurs 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.

Ce loyer complémentaire sera partagé entre les Bailleurs au prorata des loyers de base individuels garantis (en ce compris le loyer des parkings).

Le montant éventuel des loyers complémentaires variables sera adressé le 31/12 suivant, accompagné d'un rapport d'activité, de justificatifs du chiffre d'affaires réalisé, du détail des loyers de base minimum en numéraire et des loyers complémentaires variables avec le tableau de répartition entre Bailleurs.

Le « PRENEUR » communiquera aux Bailleurs un état du chiffre d'affaires net hébergement certifié par le représentant légal de la société. Le « BAILLEUR » aura la possibilité de demander, sans frais supplémentaires, la certification de cet état de chiffre d'affaires par l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes du « PRENEUR », qui sera produit dans un délai de 6 mois suivant le 31/12.

## **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 »**

Le « BAILLEUR » pourra réserver chaque année son logement situé à la résidence « *Le Flocon d'Or* » pour son usage personnel et celui de ses ascendants, descendants, en bénéficiant d'une remise de 20 % cumulable avec toutes les promotions et offres spéciales existant au jour de la réservation sur le site internet Goelia.com.

#### **Modalités d'utilisation :**

Les séjours s'effectueront à la résidence, « *Le Flocon d'Or* », 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), sauf accord exprès du Preneur.

Pour bénéficier d'une priorité de réservation dans son propre logement - sauf pour deux logements utilisés en tant que logements de fonction par le personnel permanent du « PRENEUR » - le « BAILLEUR » devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend réserver son logement à titre personnel, cette notification intervenant avant le 31/08 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, 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.

Le « BAILLEUR » s'interdit de sous-louer son droit de séjour.

#### **Modalités de paiement :**

Le montant des séjours personnels réservés par le « BAILLEUR » sera payé par compensation avec les loyers dus par le « PRENEUR »

Les séjours personnels effectués pendant l'hiver seront déduits de l'échéance du 31/03, ceux de la période estivale le 30/09.

En cas d'annulation, les barèmes de frais prévus au catalogue Goélia s'appliqueront aux séjours réservés par les propriétaires, leurs ascendants ou descendants.

### **9.2. - « Club Goélia » :**

Le « BAILLEUR » bénéficiera toute l'année d'une remise de 20 % sur l'ensemble des autres résidences de vacances exploitées par Goélia (57 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](mailto: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 ».

## **ARTICLE 12 - 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 avril 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> mai et le 29 avril de l'année suivante, le « PRENEUR » pourra exiger la poursuite du Bail jusqu'au 30 avril 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 en Résidence de Tourisme.
- **Indemnité** : une indemnité de résiliation anticipée équivalente à 3 mois du dernier loyer TTC perçu sera due par le « BAILLEUR » en cas de mise en jeu de la présente disposition. En outre, le loyer complémentaire ne sera pas dû pour l'année de la vente.

### **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 L145-14 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 ».

***Le « BAILLEUR » et le « PRENEUR » conviennent de plafonner à 3 mois du dernier loyer TTC perçu le montant de l'indemnité d'éviction et de rachat des équipements qui serait due par le « BAILLEUR » en cas de congé délivré à son initiative. En outre, le loyer complémentaire ne sera pas dû pour l'année de la résiliation.***

#### 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. »

RL

## 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.

## 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 *St Eloi*

En double exemplaire, le *23/5/17*

Pour le BAILLEUR  
« Lu et approuvé »

Pour le PRENEUR

*goélia*  
Goélia Gestion Sarl  
Imm. Le Sedaf - 16 Rue Jacques Tati  
91042 EVRY Cedex  
Tél. : 01 60 76 59 00 - Fax : 01 60 79 41 18  
RCS Evry B 435 285 077