

De: proprietaires@goelia.com
Envoyé: vendredi 4 février 2022 15:38
À: Execution1 | AHCNOR
Cc: franck pavic
Objet: Re: SELARL AHCNOR affaire : CREDIT IMMOBILIER DE/COLLINS Sean
Pièces jointes: collins h04.pdf

Bonjour,

Veillez trouver en pièce-jointe la copie du bail commercial de Mr COLLINS Sean.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

Milena VAZQUEZ
Goélia service propriétaires
114 Allée des Champs Elysées
91042 EVRY CEDEX
01.60.76.59.00 (touche 4)
Permanence téléphonique du lundi au vendredi
de 9h à 12 h - 14h à 17h30

----- Mail original -----

De: "Execution1 | AHCNOR" <exe1@ahcnor-huissier.com>
À: "proprietaires" <proprietaires@goelia.com>
Cc: "franck pavic" <franck.pavic@goelia.com>
Envoyé: Vendredi 4 Février 2022 14:57:03
Objet: RE: SELARL AHCNOR affaire : CREDIT IMMOBILIER DE/COLLINS Sean

Bonjour,

Une nouvelle fois, je vous remercie de bien vouloir m'adresser la copie du bail en cours pour la saisie du bien appartenant à Monsieur Sean COLLINS.

Cette demande devient urgente, aussi je vous remercie de bien vouloir y apporter une réponse.

Cordialement

Amandine CRESSANT
SELARL AHCNOR
Huissiers de Justice
02.35.21.91.27
Web : www.ahcnor-huissier.com

-----Message d'origine-----

De : Execution1 | AHCNOR
Envoyé : mardi 1 février 2022 15:36
À : proprietaires@goelia.com
Cc : franck pavic <franck.pavic@goelia.com>
Objet : RE: SELARL AHCNOR affaire : CREDIT IMMOBILIER DE/COLLINS Sean

Bonjour,

Sauf erreur de ma part, je n'ai pas été destinataire du bail concernant ce lot.
Pouvez-vous me l'adresser ?

D'avance je vous en remercie

Cordialement

Amandine CRESSANT
SELARL AHCNOR
Huissiers de Justice
02.35.21.91.27
Web : www.ahcnor-huissier.com

-----Message d'origine-----

De : franck pavic <franck.pavic@goelia.com>
Envoyé : lundi 10 janvier 2022 17:33
À : Execution1 | AHCNOR <exe1@ahcnor-huissier.com>
Objet : Re: SELARL AHCNOR affaire : CREDIT IMMOBILIER DE/COLLINS Sean

Chère Maître,

Je serai présent pour vous permettre d'accéder aux biens du propriétaire COLLINS, le 18 janvier 2022.

Cordialement

Franck PAVIC
Responsable de résidence
Goélia "Les Portes d'Étretat"
(+33) 6 70 08 47 56

----- Mail original -----

De: "Execution1 | AHCNOR" <exe1@ahcnor-huissier.com>
À: "proprietaires" <proprietaires@goelia.com>, "franck pavic" <franck.pavic@goelia.com>, "matthieu lihrmann" <matthieu.lihrmann@goelia.com>
Envoyé: Lundi 10 Janvier 2022 16:23:24
Objet: SELARL AHCNOR affaire : CREDIT IMMOBILIER DE/COLLINS Sean

Bonjour,

Je suis une nouvelle fois saisie dans le cadre d'un dossier de saisie immobilière concernant le propriétaire COLLINS Sean, des lots 36 et 72 selon l'acte de vente au sein du domaine de Maniquerville,

Je vous informe que le procès verbal descriptif se tiendra le 18 janvier prochain à 10h00,

Je vous remercie donc de bien vouloir, d'une part, me confirmer qu'une personne sera présente afin de nous permettre d'accéder aux biens et par ailleurs, me communiquer le contrat de bail en cours,

Restant à votre disposition pour tous compléments d'information et demeurant dans l'attente de votre retour,

Cordialement

Amandine CRESSANT
SELARL AHCNOR
Huissiers de Justice
Web : www.ahcnor-huissier.com
02.35.21.91.27

Amandine CRESSANT
SELARL AHCNOR
Huissiers de Justice
02.35.21.91.27
Web : www.ahcnor-huissier.com

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS LOUÉS MEUBLÉS
Résidence « Les Portes d'Étretat »
MANIQUERVILLE

Entre les soussignés :

MME/M. COLLINS Sean
MAUGH DUNMANWAY
CO CORK
IE - Irlande

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

Et

La société d'exploitation GOELIA GESTION 114 allée des Champs Élysées, Immeuble l'Européen, 91042 ÉVRY CEDEX, SARL au capital de 500.000 euros agissant sous la marque commerciale GOELIA, 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 classée soumise au statut de la copropriété.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive ci-après, qui devra être réalisée au plus tard le 15 septembre 2018. Cette condition suspensive est stipulée en faveur exclusive du « PRENEUR » qui, seul, pourra s'en prévaloir.

- Un quota de logements représentant 70% sur l'ensemble des lots de la résidence « Les Portes d'Étretat » fera l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le « PRENEUR ».

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans un ensemble immobilier dénommé Résidence « Les Portes d'Étretat » sis à MANIQUERVILLE, 90 place de la Mairie, 76400 ;

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

| N° PLAN | N° PORTE | SURFACE | TYPE | BÂTIMENT |
|---------|----------|---------|------|----------|
| 60 | H04 | 48,00 | 3P6 | HAMEAU |

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, pour être déjà locataire du logement.

Sous réserve de la signature du présent bail, les parties se déclarent entièrement remplies de leurs droits l'une envers l'autre pour ce qui concerne l'exécution du précédent bail ayant pris effet le 01/12/2009.

Elles renoncent en conséquence à tous droits, demandes et actions liés à ladite exécution.

ARTICLE 3 - PRISE D'EFFET ET DURÉE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 1^{er} décembre 2018.

Le Bail portera sur une durée ferme de 9 ans et 11 mois, soit jusqu'au 31 octobre 2028.

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 pour des périodes annuelles, sauf dénonciation expresse exprimée 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 qu'il a déjà loués ou 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.

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

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, les parties communes (sans que cela ne dispense le Syndicat de Copropriété de souscrire pour sa part à une assurance copropriété), 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, conformément au Décret n°87-713 du 26 août 1987 (y compris le nettoyage des VMC et le nettoyage ou remplacement des joints de douche, baignoire, lavabo). Le « PRENEUR » supportera l'ensemble des réparations d'entretien courant, 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 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, nettoyage des mousses et remplacement des filets de tennis, etc.), à travers les millièmes de charges affectés aux lots loués, sous réserve de pouvoir assurer par ses propres services l'entretien courant des parties communes (ménage des coursives et de l'accueil, entretien courant de la piscine, tontes, tailles des haies à hauteur d'homme, etc.), le « BAILLEUR » conservant à sa charge les dépenses incombant aux propriétaires, et les charges de copropriété dites « non récupérables » (telles qu'honoraires du syndic de copropriété et assurance immobilière de la copropriété). Pour le remboursement des charges locatives de copropriété, le « PRENEUR » versera au « BAILLEUR » une provision trimestrielle et d'avance calculée sur la base de 80% du dernier relevé des dépenses locatives. 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. 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 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 »).

9° - 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, en dehors des vacances scolaires de juillet-août, de Printemps et de la Toussaint, et en dehors des week-ends et « ponts » comportant un jour férié. Notamment, le « PRENEUR » facilitera la visite des lieux par des acquéreurs potentiels des biens objets du présent bail.

10° - à ne céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, notoirement solvable. En outre, le « PRENEUR » aura l'obligation de notifier au « BAILLEUR », par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours à l'avance, le projet d'acte de vente comportant cession du droit au bail. Le « PRENEUR », en cas de cession, restera garant et répondant solidaire du paiement des loyers et des charges, ainsi que de l'entière exécution des clauses et conditions du bail, jusqu'à l'échéance du 31 octobre 2028 dans la limite d'une période de trois années. Conformément à l'article L145-16-1 du Code de commerce, le « BAILLEUR » informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

De son côté, le « BAILLEUR » :

11° - autorise le « PRENEUR » à utiliser librement les logements loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et à proposer différents services commerciaux accessoires (locations et services divers), tant à partir des locaux privatifs que des locaux communs de la résidence.

12° - autorise le « PRENEUR » à sous-louer à des vacanciers les locaux objets du présent Bail pour des périodes de temps déterminées en restant solidaire de son sous-locataire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes. Le « BAILLEUR » renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article 21 alinéa 2 et 3 du décret du 30 Septembre 1953 et en conséquence dispense le « PRENEUR » à l'appeler à concourir à tous actes de sous-locations consentis à ce titre.

13° - autorise le « PRENEUR », compte tenu des contraintes liées à une exploitation touristique des logements, à procéder à ses frais avancés dans les parties privatives au remplacement d'équipements et de mobiliers vétustes et/ou définitivement hors service (par exemple : lave-vaisselle, plaques chauffantes, cumulus, canapé-lit, rideaux, etc.)
Le « BAILLEUR » sera informé par courriel du montant de ces frais, qui seront justifiés par la présentation d'un ou plusieurs devis correspondants ; le « BAILLEUR » bénéficiera alors d'un délai d'un mois - sauf cas d'urgence comme le remplacement d'un cumulus définitivement hors service - pour valider la demande. Les retenues seront, si nécessaire, étalées, afin de ne jamais excéder 20% d'une échéance trimestrielle de loyers.

14° - autorise le « PRENEUR » à procéder à ses frais avancés à la remise en état des peintures de la porte d'entrée du logement pour un montant de 80 € HT qui sera déduit de l'échéance du 31/12/2018. (HAMEAU)

15° - s'engage à voter en Assemblée Générale le remplacement des moquettes des couloirs du château par un revêtement plastique normé pour un passage intensif. (CHATEAU)

16° - 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 ET RÉVISION 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 d'avance les 31/03, 30/06, 30/09 et 31/12.

D'un commun accord entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR », il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de 75% de l'Indice de Revalorisation des Loyers (IRL), et ceci pour la première fois le 1^{er} janvier 2020. L'indice de référence sera celui du 3^e trimestre 2018. En tout état de cause, l'indexation annuelle ne pourra être inférieure à 1% ni supérieure à 2%.

ARTICLE 7 - LOYER

7.1 - Loyer en numéraire annuel de base minimum

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de base minimum toutes taxes comprises de **4138,55 €**.

Les loyers sont assujettis à la TVA en vigueur au jour de la signature du présent bail, à savoir 10%. En cas de modification du taux de TVA, le montant du loyer TTC restera inchangé.

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 de l'immeuble et sinistres rendant les lieux impropres à leur destination, 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 des copropriétaires ou le « BAILLEUR ».

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^{er} novembre au 31 octobre de l'année suivante.

Le chiffre d'affaires net hébergement est, sans aucune déduction d'honoraires intra-Groupe, 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. 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.

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. Les Bailleurs pourront faire procéder par un expert-comptable à un contrôle de l'exactitude du chiffre d'affaires net hébergement réalisé, et pour une période limitée aux deux derniers exercices clôturés.

ARTICLE 8 - DÉPÔT DE GARANTIE

Il est rappelé que pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le « PRENEUR » a versé au « BAILLEUR » au jour de la signature du précédent bail ayant pris effet le 1^{er} décembre 2009, par chèque, une somme de **1392,60 €**, à titre de dépôt de garantie. Ce dépôt n'est pas productif d'intérêt, et sera entièrement déduit des dernières échéances de loyer du présent bail.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ces conditions, pour une cause quelconque imputable au « PRENEUR », de même en cas d'acquisition de la clause résolutoire, ledit dépôt restera acquis au « BAILLEUR » au titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 9 - FACTURATION

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

ARTICLE 10 - SÉJOURS PERSONNELS

10.1 - Conditions de séjour du « BAILLEUR »

Il sera mis à la disposition du « BAILLEUR », annuellement (du 01/11 au 31/10), et sans droit de report, un droit de séjour décomposé comme suit :

-1 semaine ou 1 week-end en dehors des vacances scolaires françaises de juillet-août, de Printemps et de la Toussaint, et en dehors des week-ends et « ponts » comportant un jour férié.

Modalités d'utilisation :

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

Les séjours personnels du « BAILLEUR », ou celui de ses ascendants ou descendants, s'effectueront toujours du Samedi au Samedi (arrivée entre 15 heures et 19 heures, départ avant 10 heures), et pour un logement de même typologie que celui dont il est propriétaire, sauf accord exprès du « PRENEUR ».

Le « BAILLEUR » devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend réserver son logement à titre personnel, cette notification intervenant avant le 30/09 pour la saison hivernale (01/11-30/04) et avant le 31/03 pour la saison estivale (01/05-31/10).

La demande de séjour sera à adresser par mail au Service Propriétaires à l'adresse suivante : proprietaires@goelia.com, et le Planning Central de Goélia délivrera, sous réserve de disponibilités si la demande intervient après les dates limites communiquées ci-dessus, le bon d'échange à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux.

Le « BAILLEUR » bénéficiera comme les locataires du Preneur des prestations fournies par celui-ci à sa clientèle, mais devra acquitter le prix des services optionnels.

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

10.2 - « Club Goélia »

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

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 11 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ

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

ARTICLE 12 - 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 13 - INFORMATIONS LÉGALES DU BAILLEUR

Conformément à l'article L321-3 du Code du tourisme, 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 12 mois du dernier loyer TTC perçu le montant de l'indemnité d'éviction qui serait due par le « BAILLEUR » en cas de congé délivré à son initiative.

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. »

ARTICLE 14 - 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 15 - 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 16 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile, à savoir :

- Le « BAILLEUR », en son domicile sus-indiqué,
- Le « PRENEUR », en son siège social également sus-indiqué.

ARTICLE 17 - 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 *Dunmanway Co Cork*
Ireland

En double exemplaire, le *6/9/18*.

Pour le BAILLEUR
« lu et approuvé »

Seán Collins
Seán Collins

Pour le PRENEUR
Patrick Labruné

Patrick Labruné

goélia
Goélia Gestion Sarl
"L'Européen"
114 allée des Champs Elysées
91042 EVRY Cedex
Tél. : 01 60 76 59 00 - Fax : 01 60 79 41 18
RCS Evry B 435 285 077