

COPIE

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE DOUZE JUIN

À LA REQUÊTE DE :

La Société CRÉDIT LOGEMENT, société financière, Société Anonyme au capital de 1 259 850 270 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, SIRET 302 493 275 00044, dont le siège social est situé 50, boulevard de Sébastopol, 75003 PARIS,

Agissant poursuites et diligences de son directeur général, domicilié en cette qualité audit siège,

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Séverine RICATEAU, représentant la SELARL SLRD AVOCATS, Avocate au Barreau des Hauts-de-Seine, demeurant 95, avenue de Paris, 92320 CHÂTILLON, téléphone : 01 46 12 02 90, Palais Nanterre 782,

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER :

- Que dans le cadre d'une procédure à fins de saisie immobilière, diligentée à l'encontre de Monsieur **[REDACTED]**, 7, Lekki Horizon,
- Qu'il était de son intérêt de me faire procéder à la description des biens ci-après nommés :

Dans un ensemble immobilier en cours de construction, résidence Appart'City Clichy-la-Garenne, situé à CLICHY (HAUTS-DE-SEINE), 74 et 76, rue Martre, et 2 et 4, rue Palloy, cadastré section S numéro 168 et section S numéro 170, à la suite de l'acte publié le 19 avril 2018, SAGES 9214 P 03, 2018 P numéro 2161, suivi d'une attestation rectificative publiée le 1^{er} août 2018, SAGES 2018 P numéro 4334, anciennement cadastré : section S numéro 14, pour une contenance de 4 ares 80 centiares ; section S numéro 161 pour une contenance de 2 ares 90 centiares ; soit ensemble une contenance de 7 ares 70 centiares,

Ledit ensemble immobilier devant comprendre, après achèvement, un bâtiment composé d'un local commercial et d'une résidence de tourisme, comprenant elle-même :

- 64 appartements, de type 1 ;
- 19 appartements, de type 1 bis ;
- 2 appartements, de type 3 ;
- 42 places de parking.

Faisant l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division, établi sur acte dressé par Maître SABATIER, Notaire à POITIERS, le 25 février 2008, publié le 28 mars 2008, sages 9214 P 03, 2008 P numéro 1653,

Le lot n° 1010 : un appartement d'une pièce principale portant le n° 105, avec balcon, situé au premier étage, escaliers A et B, tel qu'il figure au plan sous le numéro 1010.

Et les 61/10000^{ème} des parties communes générales.

Qu'elle me requérait à cet effet,

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION,

Je, Philippe WALD, Huissier de justice, associé de la SARL LEROI & Associés, titulaire de deux offices d'Huissiers de Justice et de commissaires de justice près les Cours d'appel de Paris et Versailles, exerçant en l'office de Nanterre, 12 avenue du Général Gallieni,

Me suis transporté ce jour, DOUZE JUIN DEUX MILLE VINGT-TROIS, à CLICHY-LA-GARENNE (HAUTS-DE-SEINE), 4, rue Palloy, où étant, à 9 h 30, en présence d'un représentant du Cabinet EXPIM, chargé des diagnostics,

Je procède aux constatations suivantes :

Il m'est tout d'abord remis une copie du bail, concernant la résidence Clichy Mairie de Clichy et portant sur le numéro de lot de copropriété 1010, appartement 105, situé au premier étage.

Il s'agit d'un bail commercial.

Date premier bail : 1^{er} novembre 2010.

Date début : 1^{er} janvier 2017

Date de fin : 31 décembre 2027

Date : signé en date du 7 mars 2017 entre Monsieur [REDACTED] et la Société APPART' CITY, Société par Actions Simplifiée au capital de 3 450 400 euros, dont le siège social est situé 125, rue Jules Martinet, à MONTPELLIER (34070), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 490 176 120.

Le nouveau bail est consenti et accepté sous réserve de la réalisation des conditions suspensives susvisées, pour une durée ferme de 11 années entières et consécutives, commençant à courir respectivement à compter du 1^{er} janvier 2017 et expirant le 31 décembre 2027.

Destination des lieux : le preneur exercera au sein de l'appartement et de la résidence une activité d'exploitation de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée au profit d'une clientèle non sédentaire pour des périodes de temps déterminé avec la fourniture de prestations accessoires.

Le nouveau bail est consenti et accepté moyennant, à compter du 1^{er} janvier 2017, un loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors imposition, correspondant au loyer de la période du 1^{er} décembre 2016 au 31 décembre 2016 du bail en cours, avant de subir sa réduction rétroactive prévue à l'article 4, multipliée par 12, soit :

Loyer de l'appartement : 5 613.06 euros

Loyer de l'éventuel parking y attaché : *aucune mention*

Ce loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, au taux légal en vigueur.

Le loyer est portable et payable mensuellement à terme échu au plus tard le 20 du mois suivant, au domicile du bailleur.

Une copie du bail est annexée au présent procès-verbal de constat.

Immeuble dont dépend l'appartement :

L'immeuble est situé à l'angle de la rue Martre et de la rue Palloy, entre les quais de Seine et le boulevard périphérique parisien, Porte de Clichy, à proximité de la Mairie de Clichy, métro Mairie de Clichy, près de tous commerces et moyens de transport.

Il s'agit d'une résidence de tourisme 3 étoiles, APPART'CITY.

Je relève le numéro de téléphone de la résidence : 01 41 05 11 30 et le numéro de téléphone du directeur, Monsieur KECHICHE : 06 47 58 07 23.

Il s'agit d'une résidence avec une salle pour prendre les petits déjeuners au rez-de-chaussée. L'ensemble est bien entretenu.

Cette résidence est équipée d'un ascenseur menant au 6^{ème} étage.

Appartement :

Il s'agit de la chambre 105, située au premier étage, couloir de gauche, puis à gauche en sortant de l'ascenseur.

L'appartement est composé d'une chambre, d'un balcon donnant sur la rue Martre, d'un coin kitchenette et d'une salle de bain.

Entrée et kitchenette :

On accède à cet appartement par une porte en bois recouverte de peinture en parfait état, munie d'une béquille, d'une serrure fonctionnant avec un badge.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC façon parquet, en bon état.

Les murs sont recouverts d'un papier de verre peint, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture, en bon état.

Cette pièce est équipée d'un interphone fixé au mur à gauche en entrant, d'un boîtier à fusibles et disjoncteurs et de deux arrêts de porte.

Il existe une kitchenette formée d'un petit plan de travail, avec une plaque vitrocéramique deux feux, un évier avec robinet-mitigeur eau chaude-eau froide, deux prises électriques, un placard à une porte sous-évier et un réfrigérateur.

Cette pièce est éclairée par un centre lumineux en plafond, commandé par interrupteur à distance.

Chambre :

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC façon parquet, en bon état.

Les murs sont recouverts d'un papier de verre peint, en bon état.

Le plafond est recouvert de peinture, en bon état.

Cette pièce est équipée de nombreuses prises électriques, d'un lit avec tête de lit, d'un placard trois portes et d'un placard deux portes coulissantes.

Deux éclairages sont disposés au niveau de la tête de lit.

Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre à simple battant, huisseries PVC, en bon état, donnant sur un petit balcon donnant sur la rue Martre. Je note que le volet déroulant a été condamné.

Cette pièce est éclairée par un centre lumineux en plafond, commandé par interrupteur à distance.

Cette pièce est équipée d'une climatisation réversible, avec boîtier de contrôle, d'un téléviseur, d'une petite console et d'une applique lumineuse.

Salle de bain, à gauche en entrant :

On accède à la salle de bain par une porte en bois recouverte de peinture en bon état.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC façon parquet, en bon état.

Les murs sont recouverts aux trois quarts d'une protection carrelée et de papier de verre peint. L'ensemble est en parfait état.

Cette pièce est équipée d'un WC avec abattant, couvercle et dispositif de chasse séparé, d'une baignoire parement carrelage, avec robinet-mitigeur eau chaude-eau froide, flexible de douche, douchette, support de douchette, protection carrelée à l'arrière et sur les murs en retour sur la gauche et sur la droite.

Cette pièce est également équipée d'un petit meuble bois avec vasque posée, robinet-mitigeur eau chaude-eau froide, une étagère sous-vasque, un sèche-serviettes électrique sur la droite et un miroir à l'arrière.

Cette pièce est éclairée par un centre lumineux en plafond, commandé par interrupteur à distance et aéré par une bouche d'aération située en hauteur. L'ensemble est en parfait état général.

L'eau chaude et le chauffage sont individuels et électriques. Le ballon d'eau se trouve sur le palier.







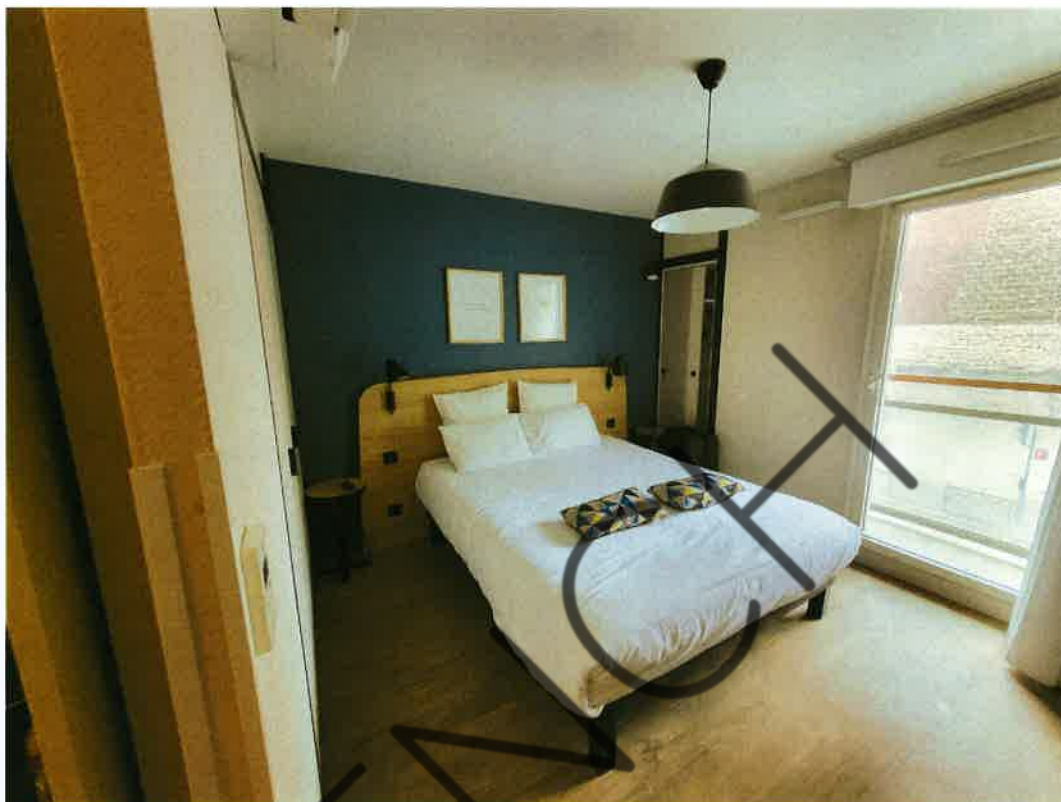


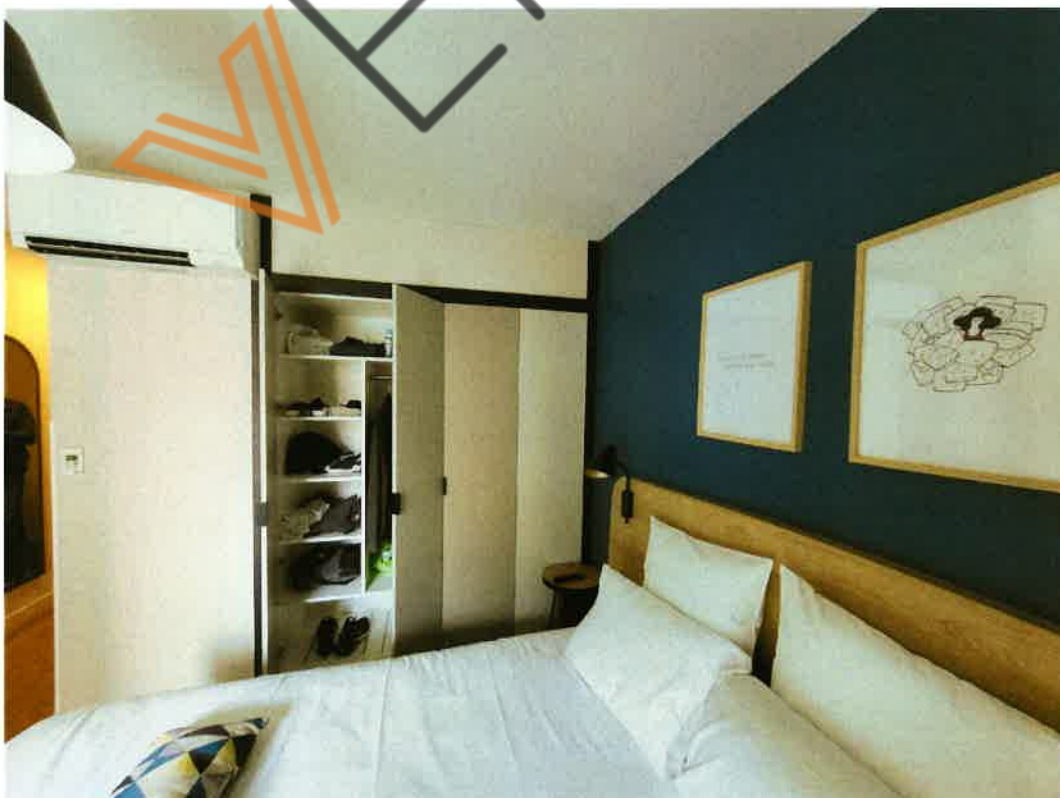










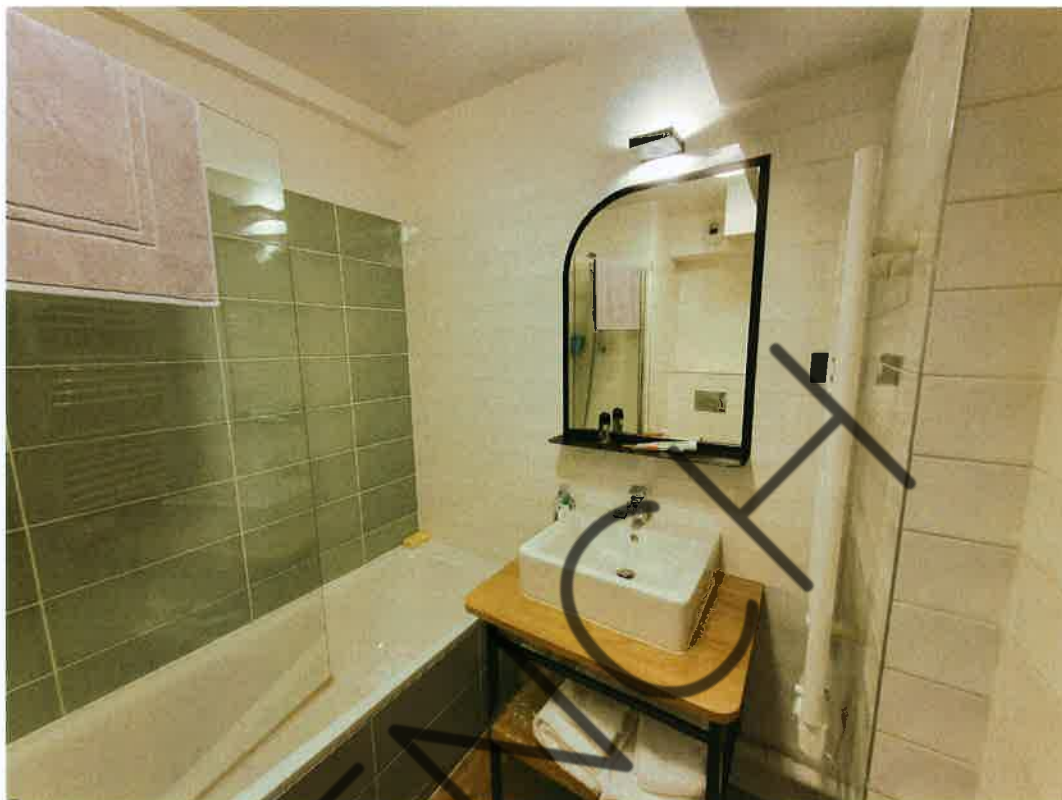


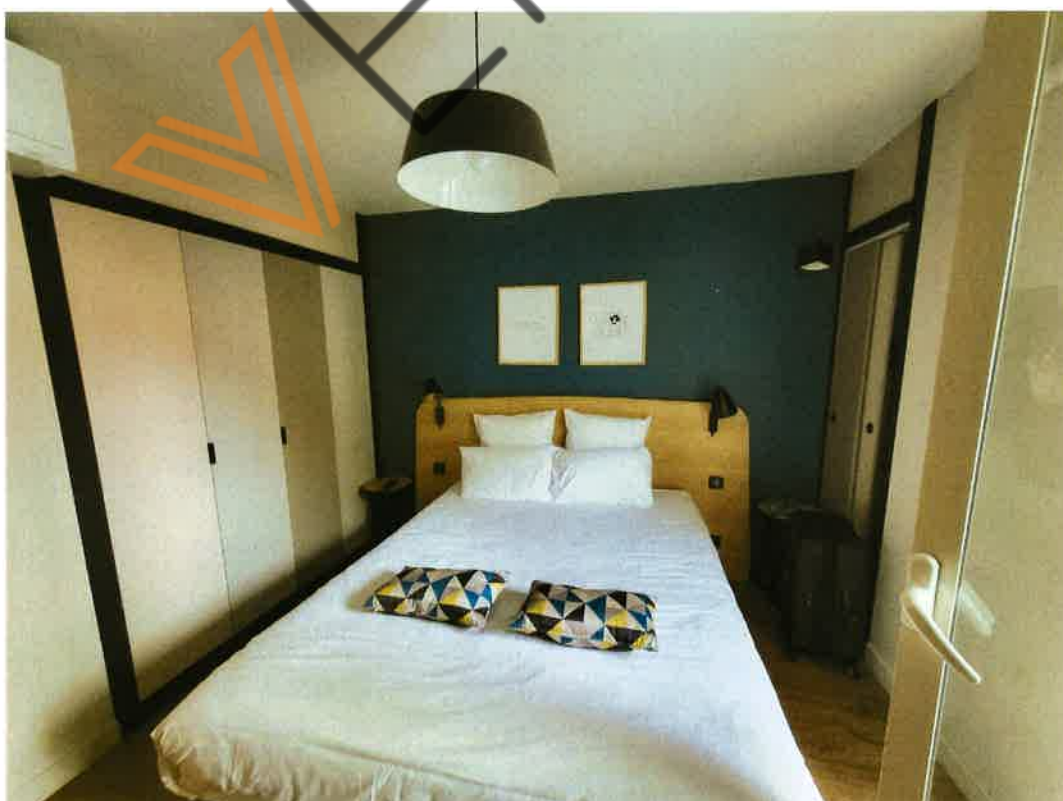












Telles sont mes constatations,

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

VENCH



Référence : CLIC_P19805_4812 _ 1010_NBAIL17

Bailleurs:

Code Tiers : P19805

Nom Propriétaire : /

Civilité : M.

Données Parc:

Quadri : CLIC

Nom résidence : CLICHY MAIRIE DE CLICHY

Marque d'Origine : DVS

Date d'ouverture : 1/11/2010

Marque exploitation :

Appartement

Numéro de bail: 4812

Numéro Lot Copro: 1010

Numéro Lot Vente : 1010

Numéro Lot Porte : 105

Code Protel : T1TW

Surface : 20,370000000000001

Typologie : T1

Parking

Numéro Lot Copro Pk:

Numéro Lot Vente Pk :

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Bail Accord

Date au format américain

Date 1^{er} bail (si date début vide) : 1/11/2010

Date début : 1/1/2017 Date de fin : 12/31/2027

Date de sortie : Date de saisie :

Droits de séjours :

Fréquence de quittancement : M

Statut Fiscal :



18 DH1 (24) FR34077 10000
FR-MRS-MPL
09 MAR 2017

BAIL COMMERCIAL

RÉSIDENCE DE TOURISME DE:

CLICHY - LA GARENNE

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

1.

ci-après le "**Bailleur**"

D'UNE PART

ET

2.

APPART'CITY, société par actions simplifiée au capital de 3 450 400 euros, dont le siège social est situé 125, rue Gilles Martinet à Montpellier (34070), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 490 176 120, représentée par son représentant légal en exercice,

ci-après le "**Preneur**"

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés individuellement par une "**Partie**" et ensemble par les "**Parties**".

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Le Preneur exerce une activité d'hébergement touristique du type "appart-hôtel" et exploite des résidences de tourisme avec prestations para-hôtelières dont la liste figure en Annexe 1 (le "**Parc**").
- (B) Le Bailleur a consenti un bail commercial portant sur un appartement auquel est attaché, dans certains cas, un emplacement de stationnement (l'"**Appartement**"), situé dans la résidence appartenant au Parc et située 4, rue Palloy, 92110 CLICHY-LA-GARENNE, (la "**Résidence**"), en vue de sa sous-location par le Preneur auprès d'une clientèle non sédentaire (le "**Bail en Cours**").
- (C) En raison des difficultés financières rencontrées par le Preneur ayant engendré des retards de paiement des loyers récurrents depuis l'année 2014, les représentants de certains bailleurs du Parc se sont rapprochés du Preneur, lequel leur a exposé la nécessité d'ajuster le montant des loyers au titre des baux en cours. A ce titre, les Parties conviennent de modifier leurs relations contractuelles, l'ensemble des dispositions de la présente convention conférant à celle-ci un caractère transactionnel au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.
- (D) Les Parties ont pour cela convenu de résilier amiablement le Bail en Cours et de conclure un nouveau bail commercial, à de nouvelles conditions, notamment financières, qui prendront effet concomitamment.
- (E) Les Parties se sont donc rapprochées à l'effet, sous réserve de la réalisation de certaines conditions suspensives (Chapitre A), à compter du 1^{er} janvier 2017, (i) de résilier amiablement le Bail en Cours (Chapitre B) et (ii) de conclure un nouveau bail (Chapitre C) (le "**Nouveau Bail**").

EN CONSÉQUENCE DE QUOI, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

R

A-J

CHAPITRE A - CONDITIONS SUSPENSIVES ET CUMULATIVES

1. CONDITION SUSPENSIVE N°1 : FRANCHISSEMENT DES SEUILS D'ADHESION

1.1 Mécanisme

La présente convention prendra effet sous réserve de la réalisation des deux conditions cumulatives suivantes (la "Condition Suspensive n°1") :

- (i) le franchissement d'un seuil de régularisation d'un bail, dans des termes et conditions similaires à celles stipulées aux présentes, par un nombre de bailleurs représentant un minimum de 75% des appartements de la Résidence, et
- (ii) le franchissement du seuil ci-dessus pour un minimum de 80% des résidences constituant le Parc, les seuils visés ci-dessus étant dénommés ensemble les "Seuils d'Adhésion".

1.2 Prorogation de délai à l'initiative du Preneur

La Condition Suspensive n°1 devra être réalisée le 28 février 2017.

A cette date, le Preneur aura, lui seul, la faculté de proroger jusqu'au 31 mars 2017 le délai de réalisation de la Condition Suspensive n°1 mais sous la condition de pouvoir justifier avoir atteint, au 28 février 2017, le seuil de régularisation figurant à l'article 1.1 (i) pour un minimum de 35% des résidences du Parc.

En ce cas, au 31 mars 2017, le Preneur pourra une seconde et ultime fois proroger le délai de réalisation de la condition suspensives n°1, jusqu'au 30 avril 2017, s'il justifie avoir atteint le seuil de régularisation figurant à l'article 1.1 (i) pour un minimum de 50% des résidences du Parc mais sans avoir atteint le seuil de 60% des résidences du Parc.

1.3 Renonciation

La Condition Suspensive n°1 est stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur qui pourra y renoncer en tout état de cause et à tout moment avant le 30 avril 2017 mais à la condition expresse de justifier d'avoir alors atteint le seuil de régularisation figurant à l'article 1.1 (i) pour un minimum de 50% du Parc.

1.4 Notifications

Si le Preneur entend user de la faculté de proroger le délai de réalisation de la Condition suspensive n°1 ou s'il entend y renoncer, il devra, par lettre recommandée avec AR et dans les 10 (dix) jours de chaque terme le notifier simultanément à Maîtres Benjamin AYOUN, Nathalie HAMET, François LORGEUX, Philip PECHAYRE (les "Conseils"), le Bailleur les désignant expressément comme leurs représentants à cette seule fin, à moins que le bailleur ne souhaite se voir notifier personnellement, intention qu'il manifeste en cochant la case ci-contre: ☐

2. CONDITION SUSPENSIVE N°2 : RECAPITALISATION PAR L'ACTIONNAIRE D'APPART'CITY

Les Parties rappellent qu'à la suite d'une assemblée générale extraordinaire du 28 septembre 2016 le capital social du Preneur a été ramené à la somme de 3 450 400 euros par application de l'article L225-248 du Code de commerce.

La présente convention est conclue sous la condition suspensive (la "Condition Suspensive n°2") de la réalisation par le Preneur, dans les 30 jours de la réalisation de la condition suspensive n°1 ou de la renonciation à s'en prévaloir, d'une augmentation de son capital par un apport, exclusivement en numéraire, de 20 000 000 d'euros minimum le portant à la somme minimale de 23 450 400 euros, cet apport devant être intégralement libéré dans ce même délai (l'"Augmentation de Capital").



L'Augmentation de Capital ne pourra intervenir, même en partie, par une quelconque compensation, conversion ou incorporation de créance de quelque nature que ce soit (compte courant d'associé, obligations convertibles, convention intra-groupe...) que détendrait un tiers (y compris associés, filiales, ...) sur le Preneur.

Les parties conviennent que l'Augmentation de Capital est destinée à assurer le paiement des arriérés stipulés à l'article 5 à l'issue duquel seulement le Preneur retrouvera la liberté d'opérer les compensations, conversions ou incorporations au capital auxquelles il jugerait utile de procéder.

Cette condition sera réputée réalisée sur justification, (i) de la copie du procès-verbal la décision d'assemblée générale décidant ladite Augmentation de Capital, (ii) du ou des bulletin(s) de souscription conforme(s) et, (iii) de ou des attestation(s) bancaire(s) de versement des fonds.

En cas de non réalisation de la Condition Suspensive n°2, la présente convention sera caduque et le Bail en Cours se poursuivra selon ses termes et conditions actuels.

CHAPITRE B - RESILIATION DU BAIL EN COURS

3. CONDITIONS DE RESILIATION DU BAIL EN COURS

Les Parties conviennent expressément, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives susvisées, de résilier par anticipation le Bail en Cours, avec effet rétroactif au 31 décembre 2016 (minuit), de sorte qu'à cet instant les relations entre les Parties seront exclusivement régies par le Nouveau Bail.

4. MODIFICATION RETROACTIVE DES LOYERS 2016

Les parties conviennent d'une réduction rétroactive du montant des loyers dus au titre du Bail en Cours sur la période du 1er janvier au 31 décembre 2016 de 6.73 %

5. SORT DES ARRIERES

Les éventuels arriérés de loyers ainsi que les taxes d'enlèvement des ordures ménagères non remboursées au titre du Bail en Cours seront réglés par le Preneur dans un délai de trente (30) jours suivant la date de réalisation de l'Augmentation de Capital.

CHAPITRE C - NOUVEAU BAIL

6. BAIL - REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne bail à loyer au Preneur, qui accepte, l'Appartement ci-après désigné à l'article 7.

Les Parties conviennent expressément de soumettre le Nouveau Bail aux dispositions des articles L145-1 à L145-60, R. 145-1 à R. 145-11, R145-20 à R145-33, D145-34, R145-35 à R145-38 du Code de Commerce et à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, pour autant que ces textes trouvent à s'appliquer, ainsi qu'aux conditions décrites aux présentes.

Le Bailleur reconnaît expressément que l'Appartement, tel que plus amplement décrit à l'article 7, a un caractère indivisible, tant en ce qui concerne ses parties privatives que, à titre accessoire, l'accès et la jouissance de ses parties communes.

7. DESIGNATION DE L'APPARTEMENT

7.1 Le Nouveau Bail porte sur l'Appartement situé au sein de la Résidence dénommée CLICHY - LA GARENNE située : 4, rue Palloy, 92110 CLICHY-LA-GARENNE (la "Résidence").

Les caractéristiques de l'Appartement sont les suivantes :

n° logement	N° lot copropriété	N° de parking	Typologie
105	1010		T1

R

A-S

Les Parties reconnaissent que l'Appartement a été précédemment occupé par le Preneur au titre du Bail en Cours et elles se dispensent, en conséquence, d'en faire plus ample description.

Les Parties rappellent que la Résidence est soumise au statut de la copropriété.

7.2 Le Preneur accepte l'Appartement dans son état actuel, tel qu'il existe, en principal et accessoire.

8. DATE DE PRISE D'EFFET - DUREE

8.1 Le Nouveau Bail est consenti et accepté, sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives susvisées, pour une durée ferme de onze (11) années entières et consécutives commençant à courir rétroactivement à compter du 1^{er} janvier 2017 et expirant le 31 décembre 2027.

8.2 Il est ici précisé que, par dérogation à l'article L.145-4 du Code de commerce et en application des dispositions de l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, le Preneur renonce à sa faculté de résilier le Nouveau Bail à chaque période triennale que ce soit dans sa période initiale ou, le cas échéant, lors de ses éventuels renouvellements.

9. DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur exercera, au sein de l'Appartement et de la Résidence, une activité d'exploitation de résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée, au profit d'une clientèle non sédentaire, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de prestations accessoires.

Le Bailleur déclare qu'à la date de conclusion du Bail en Cours un des éléments déterminants de son consentement a été que la location soit soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts.

En conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la Résidence, en sus de l'hébergement, au moins trois prestations accessoires figurant dans la liste fixée à l'article 261 D 4° b) du Code général des impôts de telle manière que l'activité exploitée par le Preneur dans l'Appartement soit soumise de plein droit à la TVA, réponde aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code général des impôts et respecte les conditions spécifiées par l'instruction du 28 juillet 2009, 4 F-3-09, publiée au Bulletin officiel des impôts n° 76 du 30 juillet 2009 pour caractériser une location meublée.

Le Preneur devra utiliser l'Appartement dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif susvisé, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le Preneur s'engage au respect de la destination contractuelle susvisée pendant toute la durée du Bail, notamment en maintenant, le cas échéant, le classement en résidence de tourisme, ainsi qu'au respect de l'article 261 D 4° du Code général des impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

10. LOYER DU NOUVEAU BAIL

10.1 Loyer

Le Nouveau Bail est consenti et accepté moyennant, à compter du 1er janvier 2017, un loyer annuel en principal hors taxes, hors charges et hors impositions (le "Loyer") correspondant au loyer de la période du 1er décembre 2016 au 31 décembre 2016 du Bail en Cours, avant de subir sa réduction rétroactive prévue à l'article 4, multiplié par douze soit :

- Loyer de l'appartement : 5 613,06 €
- Loyer de l'éventuel parking y attaché :

Ce Loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) aux taux légaux en vigueur.

En cas de modification du taux de TVA en cours de Bail, le nouveau taux sera immédiatement applicable de plein droit.

10.2 Modalités de paiement

Le Loyer est portable et payable mensuellement, à terme échu, au plus tard le 20 du mois suivant au domicile du Bailleur.



VENCH

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur au titre des Loyers, charges, travaux, impôts, taxes et redevances quelconques, seront payées par virement bancaire sur le compte du Bailleur ou de son représentant, dont les coordonnées sont déjà connues du Preneur, ceci sauf avis contraire du Bailleur.

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures de loyers à payer par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

Les factures seront mises à disposition du Bailleur et téléchargeables à compter du 25 du mois suivant le mois considéré sur un site dédié ouvert par le Preneur.

Le Bailleur conservera néanmoins la responsabilité de ses obligations déclaratives en matière de TVA.

10.3 Remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères

Le Preneur remboursera au Bailleur le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères au plus tard dans les 45 jours de la réception du justificatif de l'avis de taxes foncières qui lui sera adressé par le Bailleur par tout moyen permettant d'apporter date certaine, y compris par courriel avec accusé de réception..

10.4 Intérêts de retard

En cas de non-paiement à leur échéance du Loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le Preneur sera redevable de plein droit d'un intérêt de retard au taux mensuel de 1%, cet intérêt courant à compter de l'exigibilité desdites sommes jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

10.5 Indexation du loyer

Le Loyer sera indexé automatiquement et tous les ans le premier janvier, sans qu'une quelconque formalité ou notification préalable soit nécessaire, en fonction de la variation constatée de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

La formule utilisée pour le calcul de cette indexation sera la suivante :

$$\text{Loyer indexé année N} = \frac{\text{indice de comparaison} \times \text{Loyer de l'année N-1}}{\text{indice de référence}}$$

Pour la première indexation intervenant au 1er janvier 2018, l'indice de référence sera l'indice 2T2016 (108,40) et l'indice de comparaison sera celui publié pour le 2^{ème} trimestre de l'année 2017.

Pour les indexations suivantes, il sera procédé à l'indexation du Loyer annuel en prenant pour base le Loyer annuel indexé de l'année écoulée et :

- pour indice de référence, l'indice de comparaison ayant servi à l'indexation du Loyer de l'année précédente ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du Bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le Loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné par les Parties.

En cas de désaccord sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal

R

AS



de Grande Instance du lieu de situation de la Résidence à la requête de la Partie la plus diligente.

Les frais d'expertise seront supportés par le Preneur.

10.6 Accord temporaire de réduction des loyers

10.6.1 Réduction provisoire du loyer du Nouveau Bail

La conclusion des présentes est issue du constat, partagé par le Bailleur et le Preneur, de la nécessité d'adapter provisoirement le niveau de charge des loyers de la Résidence à la conjoncture et aux difficultés que traverse actuellement le Preneur.

Les Parties conviennent donc d'une réduction temporaire du montant du Loyer figurant à l'article 10.1 de 6,73 % jusqu'au rétablissement de la situation d'exploitation de la Résidence sur la base d'indicateurs définis par les Parties.

A cette fin, sont considérés comme:

- "**Chiffre d'Affaires**" [CA] : la somme hors taxes de toutes recettes et revenus tirés de l'exploitation de la Résidence, services compris et activités complémentaires incluses, enregistrés en comptabilité et escomptes clients déduits;
- "**Somme Annuelle des Loyers**" [SAL] : la somme totale et hors taxes de l'intégralité des loyers auxquels le Preneur est tenu envers l'ensemble des bailleurs des Appartements de la Résidence concernée sur une année considérée;
- "**Ratio d'Exploitation**" [RE] : pour la Résidence, la formule suivante: $[(CA) - (Charges Fixes et Variables de la Résidence) - (CA \times 10\%) - (SAL)] / CA$

Le Preneur fera attester par un expert-comptable la permanence des méthodes comptables utilisées pour l'établissement des Charges Fixes et Variables de la Résidence, qui devra correspondre strictement, en vertu de l'article L123-17 du code de commerce, au périmètre des charges de même nature figurant au compte d'exploitation de la Résidence présenté pour l'année 2015 en **Annexe 2** des présentes.

10.6.2 Retour au loyer contractuel

A compter du 1er janvier 2019 et tous les ans, un mécanisme de rétablissement du montant contractuel du Loyer indiqué à l'article 10.1 s'appliquera jusqu'à atteindre ledit montant.

Ce mécanisme interviendra à condition que le Ratio d'Exploitation de l'année N-1 de la Résidence soit au moins égal à 12%. A défaut, la réduction en cours restera s'appliquer pour l'année N.

Dans le cas où le seuil de 12% serait atteint, le loyer de l'année N sera porté au montant du Loyer stipulé à l'article 10.1 en étant toutefois plafonné de sorte que la Somme Annuelle des Loyers de l'année N qui serait versée à l'ensemble des bailleurs de la Résidence n'excède pas 32% du Chiffre d'Affaires de l'année N-1 ni ne porte le Ratio d'Exploitation en deçà de 12%.

Il ne pourra toutefois et jamais être inférieur au loyer de l'année N-1.

L'application de ce mécanisme demeure sans préjudice et indépendant d'une nouvelle fixation du loyer dans le cas où la Résidence aurait fait l'objet d'un Programme de Travaux en partie financé par le Bailleur dans les conditions stipulées à l'article 13.1.

En ce cas, c'est ce loyer renégocié par le Bailleur ayant accepté de réaliser le Programme de Travaux qui servira de référence pour l'application du pourcentage de hausse de loyer à répartir entre les bailleurs ayant régularisé un bail dans des conditions similaires aux présentes.

Il s'appliquera également sans préjudice de l'indexation prévue à l'article 10.5.

La fixation du loyer de l'année N sera alors effectuée au plus tard le 30 juin de l'année N avec un effet rétroactif au 1er janvier de l'année N, les régularisations de loyer en découlant devant intervenir au plus tard à l'échéance et avec le paiement du loyer du mois de juin de l'année N.

R

AS

Il est expressément convenu entre les parties que le Bailleur pourra renoncer au bénéfice du présent article 10.6.2, si bon lui semble, par l'envoi au Preneur d'une notification en ce sens par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} janvier 2019.

10.7 Majoration exceptionnelle de Loyer

A titre dérogatoire les loyers des mois de janvier 2018 et de janvier 2019 seront chacun majoré d'un montant égal à 50% du montant de la réduction de loyer consentie au titre du premier trimestre 2016 convenue à l'article 4.

11. COMMUNICATION DU COMPTE D'EXPLOITATION DE LA RESIDENCE ET INSTAURATION D'UN COMITE DE SUIVI

11.1 Communication des résultats

Considérant ainsi répondre aux exigences de l'article L321-2 du code de tourisme, les Parties conviennent de ce que le Preneur communiquera au Bailleur à chaque fin d'année civile, et dans les 60 jours de son terme, un tableau présentant le compte d'exploitation, les résultats et le bilan de la Résidence, selon le modèle figurant en **Annexe 2** au présent Bail.

Pour l'exercice 2016, les 60 jours courent à compter de l'entrée en vigueur du Nouveau bail.

A cette communication, le Preneur s'engage également à joindre toutes les informations relatives à:

- l'évolution de la structure de la clientèle et sa répartition par type (tour operators, CE, étudiants, passage, booking, etc.) et durée de séjour,
- et les travaux effectués par le Preneur sur l'année écoulée et ceux qu'il programme sur l'année à venir pour l'entretien ou la rénovation de la Résidence.

11.2 Comité de suivi

11.2.1. Principe

Il est convenu entre le Preneur et le Bailleur, comme avec tous les bailleurs ayant régularisé le Nouveau Bail à des conditions similaires, d'une transparence permanente de son activité et de sa situation financière globale qui sera donnée à un comité de 10 bailleurs ayant régularisé un bail similaire (ci-après le "Comité") créé entre, par et pour les bailleurs concernés.

11.2.2. Opposabilité de la qualité de membre du Comité

a. Désignation d'un représentant par les bailleurs de la Résidence

Les bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail aux conditions des présentes s'accorderont entre eux pour désigner parmi eux un représentant aux fins d'application du présent article.

b. Désignation de 10 représentants membres du Comité

Les représentants de chaque résidence désignés comme indiqué au a. ci-dessus, s'accorderont entre eux pour désigner parmi eux les 10 membres du Comité.

c. Période transitoire

Dans l'attente des désignations des membres du Comité comme indiqué ci-dessus, le Bailleur sera considéré par le Preneur comme membre du Comité s'il justifie des conditions suivantes:

- la Résidence a atteint le seuil prévu à l'article 1.1 (i),
- le Bailleur a, au sein de la Résidence, obtenu un mandat à cette fin d'au moins 51% des copropriétaires de la Résidence signataires d'un bail dans des conditions similaires,
- le Bailleur a reçu un mandat aux fins de l'application du présent article d'au moins 9 autres homologues d'autres résidences du Parc ayant elles-mêmes atteint le seuil prévu à l'article 1.1 (i), chaque homologue ne pouvant accorder plus d'un mandat à cette fin.

11.2.3. Droits du Comité

Le Preneur s'engage à donner accès au Comité, pour les besoins de sa mission :

- à l'état permanent de la situation des paiements des loyers et accessoires à l'ensemble des bailleurs des résidences du Parc,

R

AS



- aux résultats détaillés de l'ensemble des résidences du Parc selon le modèle joint en **Annexe 2**,
- aux résultats du Preneur et des entités liées au groupe au sens des articles L.233-1 à L.233-4 du code de commerce,
- à sa situation financière (bilans, trésorerie, tableaux de financements...),
- à l'évolution de l'actionnariat du Preneur et de la structure de son endettement bancaire ou de celles des entités liées au groupe au sens des articles L.233-1 à L.233-4 du code de commerce,
- à l'information sur les événements significatifs tels que, notamment, les travaux envisagés et leur détail, les projets de commercialisation et d'ouvertures de nouvelles résidences,...
- la justification de l'acquittement de toutes les primes d'assurance prévues au Nouveau Bail.

Afin de permettre au Comité de lui rendre compte de sa mission, le Bailleur autorise le Preneur à communiquer au Comité les données personnelles le concernant lui permettant d'être contacté.

Les frais de déplacement et de réunion de ce Comité au siège du Preneur et nécessaires à l'accomplissement de sa mission seront à la charge du Preneur.

12.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

12.1

Etat de l'Appartement - Entrée en jouissance

Comme indiqué à l'article 7 ci-dessus, le Preneur déclare bien connaître l'Appartement pour déjà l'occuper au titre du Bail en Cours.

Le Preneur reconnaissant l'avoir reçu à l'état neuf lors de sa livraison sinon en bon état de réparation et d'entretien à l'occasion du bail en cours, les Parties conviennent qu'il n'y a pas lieu de réaliser un état des lieux d'entrée par dérogation aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, la présomption de l'article 1731 du code civil s'appliquant de ce fait.

Le Preneur s'oblige, le cas échéant, à respecter les clauses et stipulations de tout règlement intérieur de la Résidence, toute notice de sécurité, de l'AFUL, de l'ASL, du règlement de copropriété, dont pourraient dépendre l'Appartement, et à les faire respecter par son personnel et toutes les personnes dont il est responsable ou avec lesquelles il traite (sous-locataires, fournisseurs etc.).

Il respectera également les servitudes grevant l'assiette foncière dont dépend la Résidence.

12.2

Entretien - Réparations - Mises aux normes

Indépendamment du caractère commercial du présent Bail, l'Appartement constitue un local d'habitation.

Le Preneur tiendra l'Appartement et la Résidence, pendant toute la durée du Nouveau Bail et de ses éventuels renouvellements, en bon état d'entretien, de maintenance et de réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil.

Ne sont pas comprises dans les dépenses relevant de l'article 606 du Code civil, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, ces travaux restant à la charge du Preneur.

Le Preneur remettra l'Appartement en état normal d'entretien et d'usage en cas au terme du bail quelle qu'en soit la cause que ce soit, les dispositions prévues à l'article 17.2 venant alors à s'appliquer.

Pour répondre en tant que de besoin aux exigences de l'article L145-40-2 du code de commerce, les Parties conviennent que le Preneur supportera, dans leur acception la plus large, l'ensemble des frais relatifs aux réparations locatives telles que celles-ci figurent dans la liste, dans sa version d'origine, en annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987 pris en application de l'article 7 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le Preneur préviendra sans délai le Bailleur de tout désordre dans l'Appartement qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au Bailleur, qu'ils nécessitent la mise en œuvre des assurances décennales ou non.

R

AS

Le Preneur se conformera aux dispositions légales ou réglementaires relatives aux classements spécifiés dans l'acte d'acquisition de la Résidence ou dans le Nouveau Bail.

A l'exclusion des grosses réparations relevant de l'article 606 du code civil, le Preneur prendra à sa charge les travaux, transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité et les éventuels travaux de mise en conformité de l'Appartement ou de la Résidence rendus nécessaires par une évolution de la réglementation propre au domaine d'activité de parahôtellerie du Preneur.

Il en sera de même des travaux rendus nécessaires par une injonction de l'Administration lesquels seront à la charge du Preneur à l'exception des réparations qui ne seraient pas directement liées à l'exercice de son activité ou qui relèveraient de l'article 606 du code civil.

Les travaux de mise en conformité et de mises aux normes de l'Appartement et de la Résidence résultant d'une évolution des normes spécifiques au domaine d'activité du Preneur ou d'une modification de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite concernant les établissements recevant du public (ERP) seront réalisés par le Preneur à ses frais exclusifs, dès lors que ces travaux ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil.

S'agissant toutefois de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite concernant les établissements recevant du public (ERP) le Preneur pourra solliciter une participation financière du Bailleur d'un montant maximum de 70 € hors taxes une fois les travaux réalisés et dans la limite de leur coût justifié.

12.3

Charges, Impôts et taxes imputables au Preneur

12.3.1

Charges, Impôts et Taxes

Indépendamment du caractère commercial du présent Bail, l'Appartement constitue également un lot privatif d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Afin de répondre aux exigences de l'article L145-40-2 du code de commerce les Parties conviennent de tenir pour désignation expresse des charges incombant au Preneur celle figurant, dans sa version d'origine, en annexe au Décret n°87-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Outre le loyer et les charges, impôts et taxes afférentes aux parties privatives du lot loué, le Preneur supportera donc dans ce cadre l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais, prime d'assurance, affranchissement, et honoraires du syndic.

Dans le cas où la Résidence ferait partie d'un ensemble immobilier régi par une ASL, une AFUL ou toute autre entité dont dépendrait la copropriété, le Preneur s'engage pareillement à payer ou à rembourser les charges qui seraient réclamées au Bailleur par cette ASL, AFUL, ou autre entité et qui seraient expressément visées par le Décret n°87-713 du 26 août 1987 précité.

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le Preneur a pris jusqu'ici en charge le paiement direct de l'intégralité de ces charges dans le cadre du Bail en Cours en contractant directement avec les tiers.

Le Preneur déclare en conséquence avoir une parfaite et complète connaissance de leur nature et de leur montant et s'engage à continuer à les supporter dans le cadre du Nouveau Bail.

12.3.2

Paiement

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur sinon à régler directement, à première demande de ce dernier, toutes sommes lui incombant au titre de l'article 12.3.1 et qui pourraient être réclamées par le Bailleur ou réclamées à celui-ci par le syndicat de copropriétaires, le cas échéant l'ASL ou l'AFUL.

Toutefois, si une décision du syndicat des copropriétaires l'y autorise, le Preneur pourra conclure directement avec des prestataires les contrats destinés à la fourniture des services collectifs de l'immeuble, l'entretien des équipements commun, notamment en ce qui concerne les ascenseurs, les installations électriques, le chauffage et la climatisation, et plus généralement la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes.

R



Dans cette hypothèse, le Preneur restera seul responsable envers le syndicat des copropriétaires et envers le co-contractant des frais, risques et conséquences de ses manquements et garantira le Bailleur contre toute réclamation, grief ou prétention des tiers à ce titre.

En alternative à ce qui précède, dans les termes de l'article 1336 du Code civil, sous réserve de l'acceptation du prestataire alors considéré comme délégataire, le syndicat des copropriétaires en qualité de délégant, pourra déléguer le Preneur, en sa qualité de délégué, pour effectuer le paiement des contrats ci-avant énoncés qui auraient été souscrits par le syndicat des copropriétaires

12.4 Enseigne

Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue par lui en parfait état.

12.5 Gestion banalisée des emplacements de stationnement

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour qu'il assure librement une gestion banalisée des emplacements de stationnement pendant toute la durée du Nouveau Bail et de ses renouvellements successifs.

12.6 Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols, de dégâts des eaux, de dégradations volontaires et catastrophes naturelles couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant l'Appartement, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

La police souscrite par le Preneur garantira la perte d'exploitation résultant des événements garantis, ci-dessus précisés.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation de l'Appartement.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur et il communiquera en outre spontanément ces informations au syndic de la Résidence.

Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

12.7 Classement

Le Preneur s'engage à mettre en œuvre l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règles de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.

Il s'engage en conséquence également à respecter les dispositions de tout texte venant réglementer les résidences de tourisme pendant la durée du Nouveau Bail et ses éventuels renouvellements.

12.8 Visites

Le Bailleur ou son représentant pourra visiter l'Appartement une fois par an, et ce pendant toute la durée du Bail, sous réserve d'un préavis raisonnable.

12.9 Sous-location - Cession

12.9.1 Sous-location

Pour les besoins de l'exercice de son activité, le Preneur ne pourra sous-louer l'Appartement au profit d'un autre exploitant sans l'accord exprès et préalable du Bailleur.

12.9.2 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au Bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le Preneur s'engage en toutes hypothèses à rester garant solidairement avec son cessionnaire et tous les cessionnaires successifs, du paiement de toutes sommes dues au titre du Nouveau Bail et de l'exécution des conditions du présent Bail, et ce pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession. Cet engagement devra être retranscrit dans l'acte de cession.

R

AS

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le Preneur cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire, dans un délai d'un mois à compter la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ledit cessionnaire.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera réalisé entre le Preneur cédant, le cessionnaire et le Bailleur dans les mêmes conditions que celles prévues à l'article 17.2.2.

Une copie sera remise au Bailleur au frais du Preneur dans un délai de quinze (15) jours suivant la cession.

12.10 Mandat d'estimer en justice

En cas de désordre ou de non-conformité affectant l'Appartement, le Preneur gèrera discrétionnairement tous les désordres ne relevant pas des garanties biennale et décennale.

En cas de désordres relevant des garanties biennale ou décennale, le Bailleur mandate d'ores et déjà le Preneur pour, en son nom et pour son compte, sous réserve que celui-ci lui en réfère au préalable :

- (i) exercer contre le vendeur, les locataires d'ouvrage, ou tout éventuel tiers responsable ainsi que les assureurs respectifs tous recours amiables ou judiciaires;
- (ii) mettre en œuvre l'assurance dommage-ouvrage et exercer tous recours amiables et judiciaires contre l'assureur dommage-ouvrage ;
- (iii) percevoir les indemnités résultant de ces recours ou actions, que le Preneur s'engage à affecter à la réalisation des travaux de remise en état;
- (iv) rendre compte au Bailleur, par l'intermédiaire du représentant de la Résidence désigné à l'article 11.2.2.a. et lui justifier de toutes les diligences effectuées et de toutes issues, en lui transmettant en cas échéant l'entier dossier de la procédure.

Ce mandat pourra être révoqué à tout moment par l'envoi d'une lettre recommandée charge au Preneur de communiquer au Bailleur tous les éléments en sa possession dans un délai d'un mois, ou sans délai en cas d'urgence.

13. TRAVAUX

13.1 Rénovation

Lorsque l'Appartement nécessitera des travaux de rénovation autres que ceux relevant de l'obligation de bon entretien auxquels est tenu le Preneur, les Parties se rapprocheront afin de les mettre en œuvre en respectant les principes qui suivent.

Le Preneur pourra, en s'appuyant sur un descriptif et en justifiant de devis dûment établis, proposer au Bailleur un programme de travaux ("**Programme De Travaux**") et de participer à son coût.

Cette participation du Bailleur ne pourra en aucun cas excéder 50% de son montant.

En cas d'accord sur le Programme De Travaux d'une part et, d'autre part, sur la répartition de son coût, s'engagera alors une négociation par laquelle cette participation du Bailleur au Programme De Travaux aura pour contrepartie une éventuelle augmentation du montant du loyer en cours au moment de cette négociation, ce montant pouvant être le cas échéant supérieur au Loyer indiqué à l'article 10.1.

Dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à un accord sur cette réévaluation du Loyer, le Preneur pourra néanmoins réaliser, si bon lui semble, le Programme des Travaux qu'il aura présenté au Bailleur, mais à sa charge exclusive, le Bailleur renonçant alors à une hausse du loyer, sans préjudice de l'application du mécanisme stipulé à l'article 10.6.

13.2 Travaux à l'initiative du Preneur en cours de Bail

R

AS



Compte tenu du caractère évolutif des contraintes d'exploitation du Preneur, les Parties reconnaissent que le Bailleur ne doit pas faire obstacle aux travaux devant permettre au Preneur d'adapter l'Appartement aux contraintes et besoins de son exploitation.

De fait, le Preneur pourra librement modifier les équipements, cloisonnements et autres aménagements intérieurs de l'Appartement, et pourra d'une manière générale procéder librement à l'ensemble des travaux d'aménagement et aux travaux nécessaires à l'installation des équipements spécifiques.

Par exception, toute modification ou transformation de l'Appartement comportant démolition, percement de murs ou de voûtes ou construction, agrandissement, extension, changement de distribution, modification de structure et de manière générale tous travaux touchant à la solidité de la Résidence et/ou requérant une autorisation de construire (demande de permis de construire et/ou de démolir), ne pourra être faite qu'après l'accord préalable et écrit du Bailleur et sous la surveillance et le contrôle de ce dernier ou de son mandataire et celle, conjointe, du syndicat des copropriétaires dans le cas où une quelconque partie commune s'en trouvait affectée.

14. DESTRUCTION DE L'APPARTEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, dans l'hypothèse où l'Appartement viendrait à être détruit en totalité, le Nouveau Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre, sans préjudice des indemnités prévues à l'article 12.6 alinéa 1 qui seront alors versées au Bailleurs.

Dans l'hypothèse d'une destruction partielle de l'Appartement, le Preneur pourra, suivant les circonstances, demander ou une diminution du Loyer au prorata des surfaces concernées ou la résiliation du Bail.

15. CLAUSE RESOLUTOIRE

15.1 Les Parties rappellent que le Bailleur a consenti à résilier le Bail en Cours et à conclure le Nouveau Bail contenant notamment une réduction de loyer au titre de l'année 2016, et une réduction temporaire de loyer comme indiqué à l'article 10.6 à la condition du strict respect par le Preneur d'un ensemble de conditions constituant chacune un élément essentiel et déterminant de son consentement.

Le strict respect de chacune de ces conditions, même prises isolément, constitue le fondement même de la présente convention.

Dès lors, la résiliation pure et simple du Nouveau Bail sera encourue de plein droit et ce, sans remise en vigueur du Bail en Cours, après un commandement de régulariser un quelconque manquement porté à la connaissance du Bailleur resté vain dans un délai d'un mois.

Au nombre des obligations du Preneur considérées comme particulièrement essentielles, les Parties font, sans exhaustivité pour autant, une expresse référence aux dispositions tenant :

- au règlement des arriérés au titre du bail en cours de (article 5) ;
- au paiement des loyers du Nouveau Bail à leur échéance (article 10.2)
- à la majoration exceptionnelle du loyer (article 10.7) ;
- au paiement des réparations locatives, charges, impôts et taxes (le cas échéant par provision) dus par le Preneur (article 12) qu'elles relèvent :
 - o des charges propres aux locaux d'habitation ;
 - o des charges résultant des règles de la copropriété à la Résidence;
 - o ou des charges résultant de l'appartenance de la copropriété à une AFUL, ASL ou autre forme d'appartenance collective.
- aux obligations d'assurances (article 12.6)
- au classement de la résidence (article 12.7)
- à l'engagement pris d'une simultanéité des paiements de l'ensemble des bailleurs de la Résidence (article 16)

En conséquence, à défaut pour le Preneur d'exécuter l'une quelconque de ses obligations et d'avoir déféré, sous un mois, à un commandement qui lui aurait été délivré afin d'y remédier, le Nouveau Bail

R

AS

sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans autre formalité, les Parties attribuant au Juge des référés du tribunal de grande instance du lieu de la Résidence la compétence de statuer sur l'acquisition de la présente clause.

La connaissance ou la tolérance du manquement du Preneur par le Bailleur, même prolongée, sera insuffisante pour caractériser sa renonciation à se prévaloir du bénéfice du présent article.

Le Bailleur pourra cependant toujours renoncer à cette résiliation de plein droit pour poursuivre en justice l'exécution forcée du contrat ou toute autre fin.

Les Parties conviennent également que la régularisation du manquement allégué après le délai d'un mois ne remettra pas en cause la résiliation opérée par l'effet du présent article à l'issue de ce délai, sauf accord exprès du Bailleur, pas plus que ne le pourra l'offre du Preneur de remédier à son manquement faite par lui jusqu'à l'audience des débats devant le juge des référés.

S'il y a lieu, l'expulsion du Preneur interviendra sous les mêmes règles de forme et compétence.

Les Parties conviennent expressément que la résiliation du Nouveau Bail, ne remettra pas en cause les obligations souscrites par le Preneur au titre de l'article 17.3 lesquelles resteront en vigueur et opposables au Preneur.

15.2 Les manquements justifiant la mise en œuvre de la présente clause résolutoire auront également pour effet de mettre à la charge du Preneur les frais engagés par le Bailleur, et notamment :

- le coût du commandement de payer ;
- les frais de poursuite en ce compris les honoraires du conseil et les autres frais irrépétibles éventuellement engagés (en ce compris les droits de recouvrement et d'encaissement facturés par l'huissier).

16. PAIEMENT SIMULTANE DES BAILLEURS DE LA RESIDENCE

Il est ici rappelé que le changement d'exploitant nécessite une majorité de 55% des lots d'habitation pour conserver le classement de la Résidence en résidence de tourisme, classement que le Preneur s'était engagé à conserver et s'engage à maintenir au titre du Bail en Cours pour permettre au Bailleur de bénéficier des avantages fiscaux qui y sont liés.

Le sort du Bailleur est de ce fait étroitement lié à celui des autres bailleurs en ce que l'exploitation de son Appartement suppose qu'il puisse être donné à bail à un exploitant unique regroupant un nombre d'appartements suffisant pour atteindre ce seuil minimum, ceci constituant une contrainte dont le Preneur a reconnu l'importance majeure en acceptant de le prendre à bail tout en s'engageant à conserver ce classement.

Il en ressort donc la nécessité que les bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail à des conditions similaires puissent sanctionner collectivement le manquement du Preneur à l'égard de l'un ou plusieurs d'entre eux par une résiliation simultanée de leurs baux.

En conséquence de quoi, en application de l'article 1205 du code civil, le Preneur en qualité de promettant, s'engage envers le Bailleur, en qualité de stipulant, à procéder de manière simultanée au règlement intégral de l'arriéré dû au titre du Bail en Cours (article 5) et des loyers du Nouveau Bail (article 10) à l'ensemble des bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail à des conditions similaires, pris en qualité de bénéficiaires.

L'inexécution de la présente stipulation pour autrui au profit des autres bailleurs de la Résidence ayant régularisé un bail à des conditions similaires entraînera donc de plein droit, si bon semble au Bailleur, l'application de la clause résolutoire dans les conditions stipulées à l'article 15, quand bien même il serait pour sa part à jour des arriérés et des loyers du Nouveau Bail.

17. DISPOSITIONS RELATIVES A LA FIN DE BAIL

17.1 Maintien dans les lieux après résiliation

Les présentes dispositions s'appliquent dans l'hypothèse où le Preneur se maintiendrait dans l'Appartement après l'expiration du Bail, sa résiliation ou si des réparations locatives dont ce dernier est tenu, à raison de la loi et les clauses et conditions du Nouveau Bail, ne seraient pas complètement réalisées.



R

AS

En ce cas, le Preneur devra au Bailleur, outre l'intégralité des charges, impôts et taxes dus par le Preneur en application du Bail, une indemnité d'occupation annuelle égale au montant du dernier loyer annuel toutes taxes comprises, calculée *prorata temporis*, majorée de 10 (dix) % et ce, jusqu'à la parfaite libération de l'Appartement.

Cette majoration n'aura toutefois pas lieu d'être appliquée dans l'hypothèse où ce maintien dans les lieux au delà du terme du bail interviendrait en phase de renouvellement.

17.2 Restitution de l'Appartement

17.2.1 Le Preneur devra restituer l'Appartement en bon état d'entretien et de réparation.

Tous les embellissements et améliorations faits par le Preneur dans l'Appartement deviendront la propriété du Bailleur, en tout ou en partie, si bon semble à celui-ci, par voie d'accession en fin de jouissance, sans indemnité de sa part.

Les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, ajoutés par le Preneur et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

17.2.2 Le jour du départ effectif du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

L'huissier sera assisté, aux frais du Preneur, par un expert choisi d'un commun accord sur la liste des experts près la Cour d'appel du lieu de la Résidence, charge à ce dernier de fixer et de répartir le coût des travaux de remise en état entre les Parties celles-ci convenant d'ores et déjà de s'en remettre à ses conclusions.

A défaut d'accord sur le choix de l'expert, ce choix reviendra au Bailleur mais alors à coûts partagés.

17.2.3 La restitution des clefs par le Preneur aura lieu le jour de l'état des lieux.

17.3 Engagement de cession des lots dits de services

Le présent article s'applique dans l'hypothèse où le Preneur serait, au sein de la Résidence, propriétaire de lots privatifs dits de services, désignés et décrits dans le règlement de copropriété, comme étant affectés à l'usage commun et à la fourniture aux occupants, en sus de leur hébergement, des prestations prévues par le Code général des impôts ainsi qu'il est exposé à l'article 9 (les "Lots de Services").

Ces Lots de Services étant indispensables à l'exploitation, les Parties sont convenues qu'ils seront cédés au syndicat des copropriétaires afin d'assurer la continuité de ces services par un nouvel exploitant qui succéderait au Preneur quel que soit le motif du départ de ce dernier.

Par application de l'article 1205 du code civil, le Preneur, en qualité de promettant, promet donc au Bailleur, en qualité de stipulant, de manière ferme, définitive et irrévocable, de céder au profit du syndicat des copropriétaires de la Résidence, en qualité de bénéficiaire, la propriété de ces Lots de Services moyennant un prix de vente de 1 (un) euro.

La promesse sera maintenue pendant une durée de 5 (cinq) ans à compter de l'expiration ou de la résiliation du Nouveau Bail éventuellement renouvelé, délai durant lequel la levée d'option par le syndicat des copropriétaires devra alors intervenir par un courrier recommandé adressé au Preneur.

Ainsi tenu par sa promesse, le Preneur s'interdit par conséquent durant toute la durée du Nouveau Bail éventuellement renouvelé, et jusqu'à 5 (cinq) ans après son terme, quelle qu'en soit le motif, de céder, apporter ou transférer, quelle qu'en soit la forme, la propriété, la jouissance et l'usage de ces Lots de Services.

En cas de refus du Preneur de réaliser la vente par acte authentique, le syndicat des copropriétaires pourra poursuivre l'exécution forcée de la promesse aux fins d'obtenir le constat judiciaire de la vente.

Sa rétractation unilatérale avant l'expiration du délai accordé au syndicat des copropriétaires pour lever l'option sera de plein droit inefficace.

De volonté expresse des parties, la présente promesse de cession moyennant le prix modique de 1 (un) euro, est l'une des concessions constituant partie intégrante et indissociable de l'ensemble des

R

A.S

engagements réciproques stipulés aux présentes le tout répondant aux critères d'une transaction au sens des articles 2044 du Code civil et suivants pour prévenir une contestation à naître, les Parties étant de ce fait dispensées de l'enregistrement prévu à l'article 1589-2 du Code Civil.

18. FRAIS – ELECTION DE DOMICILE – DROIT APPLICABLE - COMPETENCE

- 18.1** Chacune des Parties supportera ses propres frais, charges et autres dépenses de quelque nature que ce soit qui auront été engagés dans le cadre de la négociation, de la préparation et de la mise en œuvre du présent Bail.
- 18.2** Chaque Partie fait élection de domicile à son lieu de résidence principale ou à son siège social.
- 18.3** Le Nouveau Bail est régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.
- 18.4** Pour tous litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes, les Parties attribuent compétence aux juridictions du lieu de situation de la Résidence.

Fait à Lagos, Nigeria , le 7 Mars 2017

En deux (2) exemplaires originaux,

Le Bailleur :

Le Preneur :



VENUE

ANNEXES

- Annexe 1: Liste des résidences comprises dans le Parc
Annexe 2: Compte d'exploitation de la Résidence pour l'année 2015
Annexe 3: Modèle de comptes d'exploitation et bilans de la résidence







Annexe 1 - Liste Résidences composant le Parc

RÉSIDENCES
AGEN
AIX EN PROVENCE - LA DURANNE
ALFORTVILLE
AMIENS
ANGERS
ANGOULEME
ANNEMASSE CENTRE AC
ANTIBES
ARLON
BEZIERS
BLANC MESNIL I AC
BLANC MESNIL II Le Bourget
BLOIS
BOBIGNY
BOIS D'ARCY
BORDEAUX CENTRE
BORDEAUX ST JEAN D'ILLAC
BOURG EN BRESSE
BREST PASTEUR
BREST PLACE DE STRASBOURG
CAEN
CALUIRE
CERGY LE HAUT
CESSON SEVIGNE
CHALON
CHERBOURG
CLERMONT-FERRAND CENTRE
CLICHY MAIRIE DE CLICHY
CORNEBARRIEU
DIJON AHUY
FERNEY VOLTAIRE GENEVE AEROPORT
FUVEAU
GAILLARD
GENEVE DIVONNE
GRENOBLE ALPEXPO
GRENOBLE INNOVALEE
GRENOBLE MEYLAN
LA CIOTAT COTE PORT
LA ROCHE SUR YON
LA ROCHELLE
LE CANNET
LE HAVRE
LE MANS CENTRE
LE MANS NOVAXIS (Lagune)
LES ULIS
LILLE EURAILLE
LILLE GRAND PALAIS
LIMOGES
LYON GERLAND
LYON PART DIEU (BD VIVIER MERLE)
LYON PART DIEU GARIBALDI
LYON PART DIEU VILLETTE
LYON VAISE
LYON VAISE ST CYR PARK
LYON VILLEURBANNE
MAGNY LES HAMEAUX

RÉSIDENCES
MANDELIEU
MARNE LA VALLEE - MONTEVRAIN
MARSEILLE EUROMED
MARSEILLE VITROLLES
MONTELMAR
MONTPELLIER EUREKA
MONTPELLIER GRAND M
MONTPELLIER QUADRANT
MONTPELLIER SAINT ROCH
MULHOUSE
NANCY
NANTES - CARRÉ BOUFFAY
NANTES - CHÂTEAU DES DUCS
NANTES ATLANTIS
NANTES CARQUEFOU
NANTES QUAI DE LOIRE SANITAT
NANTES ST HERBLAIN
NANTES VIARME
NARBONNE
NICE ACROPOLIS
NIMES
NIORT
ORLEANS
PARIS GRANDE BIBLIOTHEQUE
PARIS LA VILLETTE
PAU CENTRE
PERPIGNAN
POISSY
REIMS 1 LE MAGENTA
REIMS 2 CENTRE
RENNES BEAUREGARD
RENNES OUEST
RENNES ST GREGOIRE
ROSNY SOUS BOIS
ST CYR L'ECOLE
ST ETIENNE ST PRIEST EN JAREZ
ST MAURICE
ST NAZAIRE
ST NAZAIRE OCEAN
STRASBOURG
STRASBOURG AEROPORT EINTZHEIM
THONON LES BAINS
TOULON - SIX FOURS LES PLAGES
TOULOUSE BLAGNAC
TOULOUSE COLOMIERS
TOULOUSE LABEGE
TOULOUSE L'HERS
TOULOUSE PURPAN
TOULOUSE ST SIMON
TOULOUSE TOURNEFEUILLE
TOURS
VAL D'EUROPE MONTEVRAIN
VALENCE
VANNES
VELIZY
VILLEJUIF

R

AT

Annexe 2 – Compte d'exploitation de la résidence pour l'année 2015

Avec frais de siège retraités (répartition en fonction du
Chiffre d'Affaires de la résidence versus lots)
Retraitement fait dans le cadre du classement des
résidences afin de déterminer la contribution à la base
de loyer

PARIS CLICHY - MAIRIE

Données Commerciales

Nombre de Lots pondérés

Nombre de nuits Disponibles

Taux d'occupation

CA Hébergement :

CA Annexes

CA Restauration

TOTAL Chiffre d'affaires

CA total en € par nuits

Charges Variables Hébergement

Commissions sur ventes

Ménage

Autres Frais de Personnel Ménage

Linge Hébergement

Charges Variables Autres

Energie et fluide

Charges Variables Restaurant

Total charges variables

Marge variable (en montant)

Marge variable (en %) du CA Total

Charges Fixes Hébergement

Frais de Personnel Hébergement

Autres Frais de Personnel Hébergement

Fournitures

Location matériel

Maintenance et entretien

Personnel ext. (Gardiennage)

Frais postaux et Télécommunications

Assu, FFI, Honoraires

Location Immobilière

Publicité, communication

Taxes

Divers

Transferts de charges

Total des charges Fixes Restauration

Total charges fixes

Charges fixes (en %) du CA Total

Frais de siège

en % du CA total

EBITDAR y compris frais de siège

EBITDAR (en %) du CA Total

Loyers propriétaire

EBITDA y compris frais de siège

EBITDA (en %) du CA Total

Reel
2015

102

37 230

86,2%

2 035 123

57 023

98 825

2 190 971

68,3

-96 821

-125 773

0

-51 640

-22 806

-85 778

-31 125

-413 943

1 777 028

81,1%

-208 634

-5 896

-14 323

-12 973

-29 265

-900

-10 527

-16 801

-9 690

-1 434

-42 381

-29

0

-874

-353 726

-16,1%

-259 044

-11,8%

1 164 258

53,2%

-957 275

206 982

9,4%



R

AJ

Annexe 3 – Modèle de comptes et bilans de la résidence



Montpellier, le (date)

Objet : Comptes et bilan activité résidence XXXXXX

Chère Madame, Cher Monsieur,

En votre qualité de propriétaire de la résidence de XXXXXX, sise (adresse résidence), nous vous adressons par la présente les principaux éléments relatifs à l'activité de cette résidence pour l'année 2016 :

- Unités d'hébergement gérées :

En 2016, ont été confiées à la gestion XXX unités d'hébergements.
Le taux d'occupation moyen sur l'ensemble de la résidence est de XX%.

- Recettes et dépenses – Evolution 2016 versus 2015 :

Les comptes détaillés 2016 versus 2015 de votre résidence figurent au verso de la présente.

- Activités et événements au cours de l'exercice :

Option 1 : Nous ne relevons aucun événement significatif. La résidence de XXXXXX a été exploitée sur 52 semaines.

Option 2 : Les événements significatifs constatés sur l'exercice :

Exemples :

- Modification des horaires d'ouverture à la clientèle pour couvrir une amplitude plus large ayant généré des frais de personnel supplémentaires
- Événement exceptionnel ayant généré un supplément de CA ...
- Renforts techniques pour la maintenance

- Segmentation et évolution de la clientèle sur l'exercice 2016 :

- Entretien et travaux :

Compte exploitation : Résidence XXXXX	Réel 2015	Réel 2016	écart 2016 vs 2015	écart en %
---------------------------------------	-----------	-----------	-----------------------	------------

Données Commerciales

Nombre de Lots pondérés	XXX	XXX	X	X%
Nombre de nuits Disponibles	XXX	XXX	X	X%
TO :	XXX	XXX	X	X%
CA Hébergement :	XXX	XXX	X	X%
CA Annexes	XXX	XXX	X	X%
CA Restauration	XXX	XXX	X	X%
TOTAL CA	XXX	XXX	X	X%
CA total en € par nuit	XXX	XXX	X	X%

Charges Variables Hébergement

Commissions sur ventes	XXX	XXX	X	X%
Ménage	XXX	XXX	X	X%
Autres Frais de Personnel Ménage	0	0	0	0%
Linge Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Charges Variables Autres	XXX	XXX	X	X%
Energie et fluide	XXX	XXX	X	X%
Charges Variables Restaurant	XXX	XXX	X	X%
Total charges variables	XXX	XXX	X	X%
Marge variable (en montant)	XXX	XXX	X	X%
Marge variable (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%

Charges Fixes Hébergement

Frais de Personnel Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Autres Frais de Personnel Hébergement	XXX	XXX	X	X%
Fournitures	XXX	XXX	X	X%
Location matériel	XXX	XXX	X	X%
Maintenance et entretien	XXX	XXX	X	X%
Personnel ext.(Gardiennage)	XXX	XXX	X	X%
Frais postaux et Télécommunications	XXX	XXX	X	X%
Eau, PPL, Chauffage	XXX	XXX	X	X%
Location immobilière	XXX	XXX	X	X%
Publicité, communication	XXX	XXX	X	X%
Trano	XXX	XXX	X	X%
Diven	XXX	XXX	X	X%
Transferts de charges	XXX	XXX	X	X%
Total des charges Fixes Restauration	XXX	XXX	X	X%
Total charges fixes	XXX	XXX	X	X%
Charges fixes (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%
Frais de siège	XXX	XXX	X	X%
en % du CA total	XXX	XXX	X	X%
EBITDA y compris frais de siège	XXX	XXX	X	X%
EBITDA (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%
Loyers propriétaires	XXX	XXX	X	X%
EBITDA y compris frais de siège	XXX	XXX	X	X%
EBITDA (en %) du CA Total	XXX	XXX	X	X%

Nous vous souhaitons bonne réception de ces éléments et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, nos
sincères salutations.
Le service Propriétaires

VENCH