

Société Civile Professionnelle  
**Angélique CASSAN - LIMINANA**  
Huissier de Justice Associé

-----  
Rue de la Couloumine - BP 6 - 66800 SALLAGOUSE

E - Mail : [scp.cassan@orange.fr](mailto:scp.cassan@orange.fr)  
Tél : 04 68 04 70 33 - Fax : 04 68 04 76 03

BNP BOURG-MADAME 30004 00754 00010025762 82



SCP Angélique CASSAN-LIMINANA  
Huissier de Justice Associé  
BP N°6 - Rue de la Couloumine - 66800 SAILLAGOUSE  
Tel: 04.68.04.70.33 - Fax: 04.68.04.76.03  
E-mail: [scp.cassan@orange.fr](mailto:scp.cassan@orange.fr)

BNP BOURG-MADAME 30004 00754 00010025762 82



**PROCES-VERBAL DE  
DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT ET LE DOUZE JUILLET A DIX HEURES  
QUINZE.

A LA REQUETE DE :

*La SCP CAMPILLO-BELLIART, Huissiers de justice associés, dont le  
siège social est à 1 rue Flandre Dunkerque à L'ORIOLE-SUR-DROME  
(26270), désignée en qualité de mandataire liquidateur dans le cadre  
d'une procédure de redressement des époux GANTOIS.*

Pour lequel domicile est élu au cabinet de Maître LIOTARD Valérie, Avocat  
au sein du Cabinet CAP CONSEIL AVOCATS demeurant 5 rue Jean Bertin à  
VALENCE (26904).

En vertu d'un jugement rendu par le Tribunal d'Instance de VALENCE en  
date du 5 Juin 2018.

**Je soussignée, Angélique CASSAN-LIMINANA  
Huissier de Justice Associé de la Société Civile Professionnelle  
Angélique CASSAN-LIMINANA  
Rue de la Couloumine à 66 800 SAILLAGOUSE**

Certifie m'être transportée aux date et heure sus indiquées sur le territoire  
de la commune de FONT-ROMEUE-ODEILLO-VIA, arrondissement de  
PRADES, département des PYRENEES-ORIENTALES, à l'effet de procéder  
à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés et  
appartiennent à :



- **Monsieur GANTOIS Daniel, demeurant Petit Civry à SAINT-JULIEN-DE-CIVRY (71800).**
- **Madame GANTOIS Colette née ALLEON, demeurant 19 Place François Mitterrand à SAINT-VALLIER (29240)**

Là étant, j'ai constaté un ensemble immobilier comprenant huit bâtiments portant les lettres de A à G, édifiés en 2008 sur deux à quatre étages, avec garages en sous-sol, aux 9 – 11 avenue Jean Paul à FONT ROMEU-ODEILLO-VIA (66120), dénommé résidence LE DOMAINE DE CASTELLA.

Cet ensemble immobilier, soumis au régime de la copropriété, figure au cadastre de ladite commune section AL 196 à AL 2018 inclus et présente une superficie totale de 2 ha, 29 a et 47 ca.

Il a fait l'objet d'un état descriptif de division avec règlement de copropriété dressé par Maître Thierry PAGNON Notaire associé de la SCP Philippe BAGNOULS, Bernard JOUE et Thierry PAGNON, Notaires à SAINT-LAURENT DE LA SALANQUE (66250), en date du 21 juin 2006, publié au deuxième bureau des hypothèques de PERPIGNAN en date du 12 juillet 2006, enlissé sous les références Volume 2006 P, numéro 6309.







Les biens immobiliers appartenant à Monsieur et Madame GANTOIS, se trouvant dans cet ensemble immobilier consistent en :

- Un logement constituant le lot n° 7 d'un ensemble immobilier situé dans le bâtiment A, au premier étage et les 89 dix millièmes des parties communes générales, les 1367 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment A et les 182 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et la conservation des ascenseurs n°1, 2 et 3.
- Une cave constituant le lot n° 201 dans un ensemble immobilier situé dans le bâtiment B au sous sol et les 3 dix millièmes des parties communes générales, les 55 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation du bâtiment B et les 18 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et la conservation des ascenseurs 1, 2 et 3.
- Une place de stationnement couverte et non close constituant le lot n° 312 d'un ensemble immobilier, soit au sous-sol des bâtiments A, B, C, F, H, I et J d'une superficie de 17 m<sup>2</sup> et les 8 dix millièmes des parties communes générales, le 1 cent troisième des charges spéciales afférentes à l'entretien, la conservation et l'administration des emplacements de stationnement, des aires de circulation et de la rampe d'accès, et les 18 dix millièmes des charges spéciales afférentes à l'entretien et la conservation des ascenseurs 1, 2 et 3.





## LOT NUMERO SEPT (N°7)

Il s'agit d'un appartement situé au premier étage du bâtiment A et dont le numéro de porte est le 103.

Il se compose de :

- Un hall d'entrée.
- Des dégagements.
- Une chambre cabine.
- Deux chambres.
- Une cuisine.
- Un séjour.
- Une salle de bains.
- Un w-c.
- Un balcon.

### HALL D'ENTREE - DEGAGEMENT :

Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs et le plafond sont enduits de crépi projeté peint de couleur blanche.

Une armoire électrique.

Un placard renfermant un chauffe-eau électrique de type cumulus d'une contenance de 250 litres.







**W-C :**

Une porte d'accès isoplane moulurée.

Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs et le plafond sont enduits de crépi projeté peint de couleur blanche.

Un w-c émaillé blanc.

Il s'agit d'une pièce aveugle.





### **SALLE DE BAINS :**

Une porte d'accès isoplane moulurée.

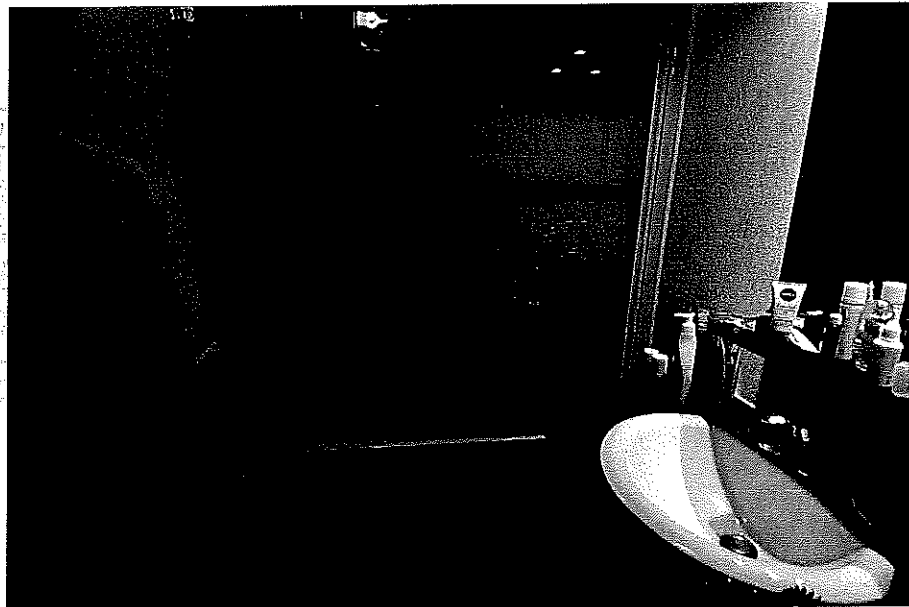
Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs sont pour partie enduits de crépi projeté écrasé, pour partie recouverts de carreaux faïence.

Le plafond est enduit de crépi projeté.

Cette salle de bains est équipée avec :

- Une baignoire émaillée de couleur blanche, avec paroi de douche vitrée.
- Un lavabo en forme de vasque, émaillé de couleur blanche, posé sur un meuble en stratifié surmonté d'un miroir.
- Un chauffage mural soufflant.



### **CHAMBRE SUD-OUEST :**

Une porte d'accès isoplane moulurée.

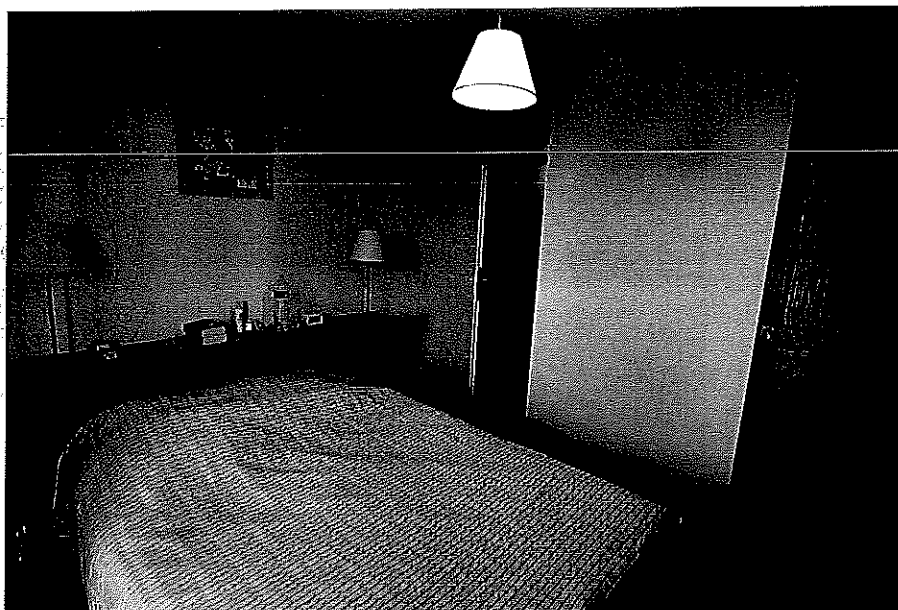
Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs et le plafond sont enduits de crépi projeté peint de couleur blanche.

Un convecteur électrique mural.

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée deux vantaux coulissants, encadrement en aluminium, ouvrant sur un balcon extérieur, orienté au Sud.





**BALCON :**

Le sol est constitué de lames de bois.

Le garde-corps est en bois.

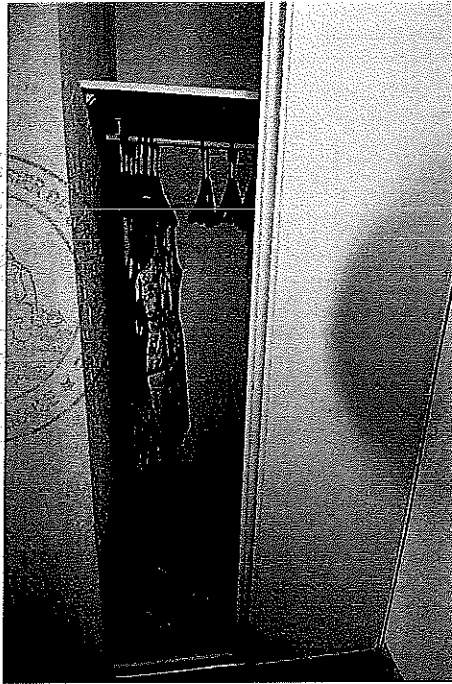


**DEGAGEMENT :**

A proximité de la chambre cabine, un placard deux portes coulissantes, aménagé avec un rayonnage et une penderie.







### CHAMBRE CABINE :

Cette chambre est dépourvue de porte d'entrée.

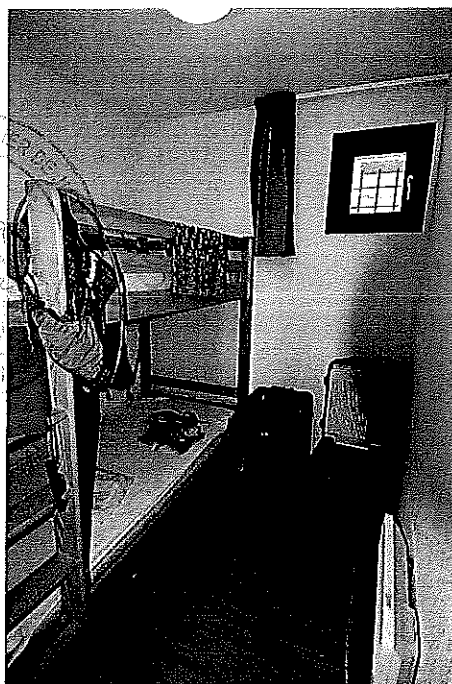
Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs sont enduits de crépi projeté écrasé.

Le plafond est enduit de crépi projeté peint de couleur blanche.

Un convecteur électrique mural.

Cette pièce est éclairée côté Nord par une petite fenêtre, encadrement en bois, un vantail, double vitrage.





### **CHAMBRE NORD-EST :**

Une porte d'accès isoplane moulurée.

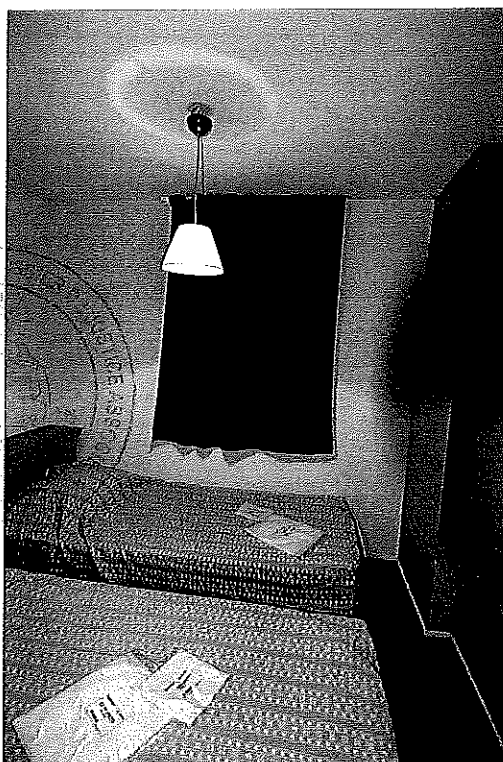
Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs sont enduits de crépi projeté écrasé de couleur blanche.

Le plafond est enduit de crépi projeté peint de couleur blanche.

Un convecteur électrique mural.

Cette pièce est éclairée côté Nord par une petite fenêtre, encadrement en bois, un vantail, double vitrage.



### **CUISINE :**

A l'entrée de la cuisine, un placard une porte, aménagé avec un rayonnage.

Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

Les murs sont enduits de crépi projeté écrasé de couleur blanche.

Le plafond est enduit de crépi projeté.

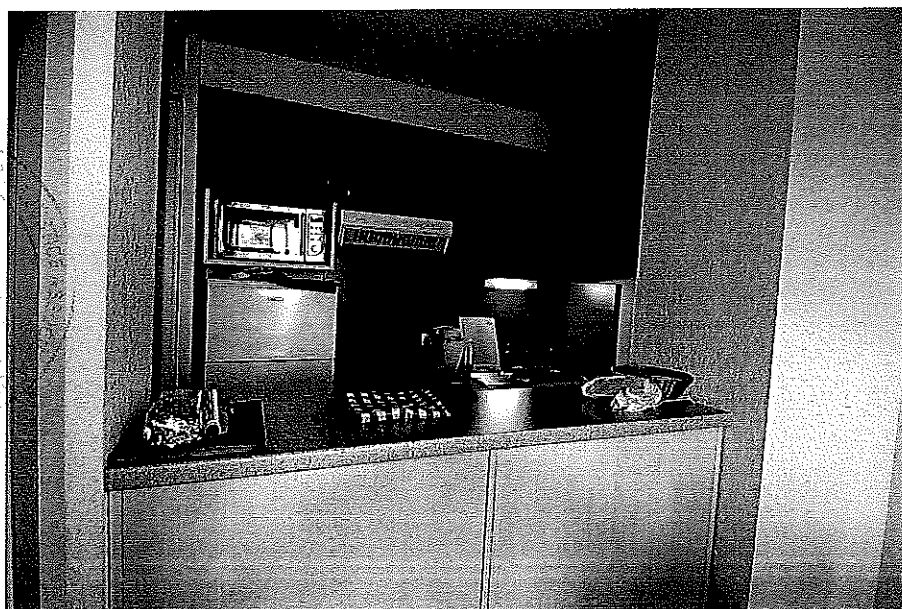
Cette cuisine est aménagée avec :

- Cinq placards supérieurs
- Deux placards et trois tiroirs inférieurs
- Un plan de travail en stratifié, placage de couleur grise
- Un évier un bac en inox avec égouttoir.



En séparation du séjour un passe-plat, avec des rayonnages côté cuisine, surmonté d'un plateau en stratifié, placage de couleur grise.

Une bouche de ventilation mécanique contrôlée.



### SEJOUR :

Une porte d'accès isoplane moulurée.

Le sol est constitué d'un revêtement plastifié de genre linoléum.

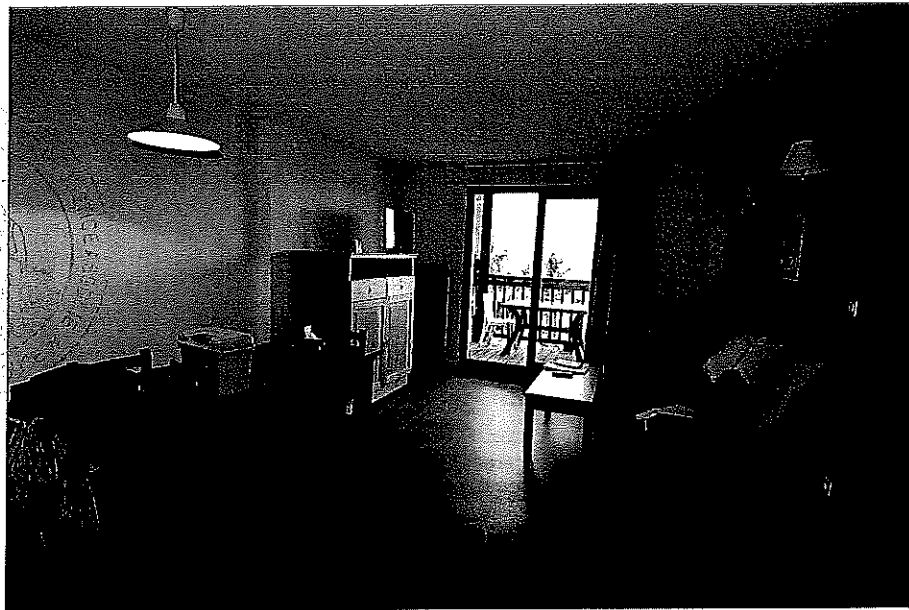
Les murs sont pour partie enduits de crépi projeté écrasé peint de couleur blanche, pour partie constitués de lambris de bois.



Le plafond est enduit de crépi projeté de couleur blanche.

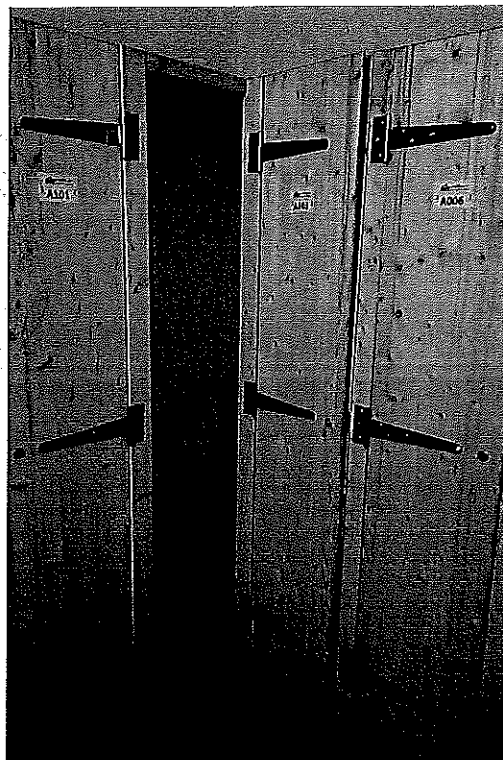
Un convecteur électrique.

Cette pièce est éclairée par une baie vitrée deux vantaux coulissants, encadrement en aluminium, ouvrant sur un balcon extérieur orienté au Sud.



**LOT NUMERO DEUX CENT UN (N°201)**

Il s'agit d'un placard à ski, situé au niveau – 1 du bâtiment B portant le numéro A103.

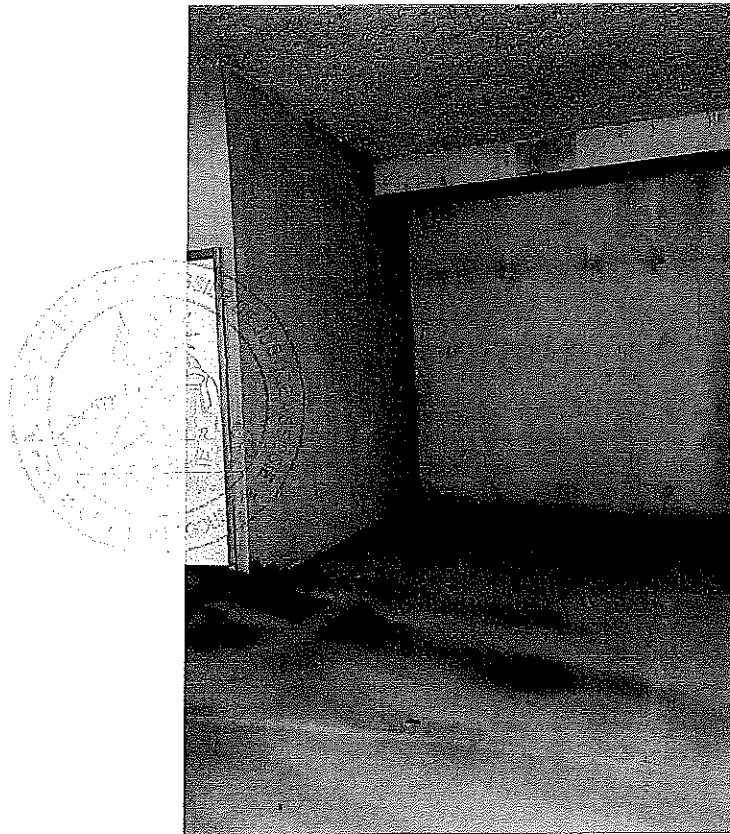






**LOT NUMERO TROIS CENT DOUZE (N°312)**

Il s'agit d'une place de stationnement couverte et non close située au niveau – 1 du bâtiment A, non individualisée mais matérialisée au sol.



Ce bien fait l'objet d'un contrat de bail commercial consenti à la société GOELIA GESTION, dans le cadre de l'exploitation d'une résidence de tourisme, en date du 20 janvier 2010.

Le syndic de la copropriété est l'Agence PEYROT, 13 Avenue Maréchal Joffre à FONT-ROMEUE (66120).

Je joins au présent procès verbal de description :

- un extrait de la matrice cadastrale.
- une copie du plan cadastral.
- Une copie du contrat de bail commercial en date du 20 janvier 2010.



L'Huissier de Justice soussigné ne garantit ni la contenance, ni la figuration matricielle, ni l'occupation des lieux et l'acquéreur éventuel devra en faire son affaire personnelle avant l'acquisition notamment en ce qui concerne les modifications, transformations et locations qui pourront être apportées.

Mes opérations étant terminées, j'ai dressé et clos le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

**SOUS TOUTES RESERVES. DONT ACTE.**

**COÛT : Cinq cent vingt et un euros et six centimes.**

Papier spécial copie treize pages.

COUT	
Emolument Art A444-28	220,94
Transport Art A444-48	7,67
Délai d'exécution supérieurs Art A444-29	150,00
Photos Art R444-3	43,20
	<u>421,81</u>
T.V.A 20%	84,36
Taxe	14,89
	<u>521,06</u>

**DIRECTION GENERALE  
DES FINANCES PUBLIQUES**  
**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

Service du Cadastre

Département :  
Pyrénées Orientales  
Commune :  
FONT-ROMEU ODEILLO-VIA

Section : AL  
Feuille(s) : 000.AL.01  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1500  
Date de l'édition : 16/02/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation  
des droits :  
Cachet du service d'origine :

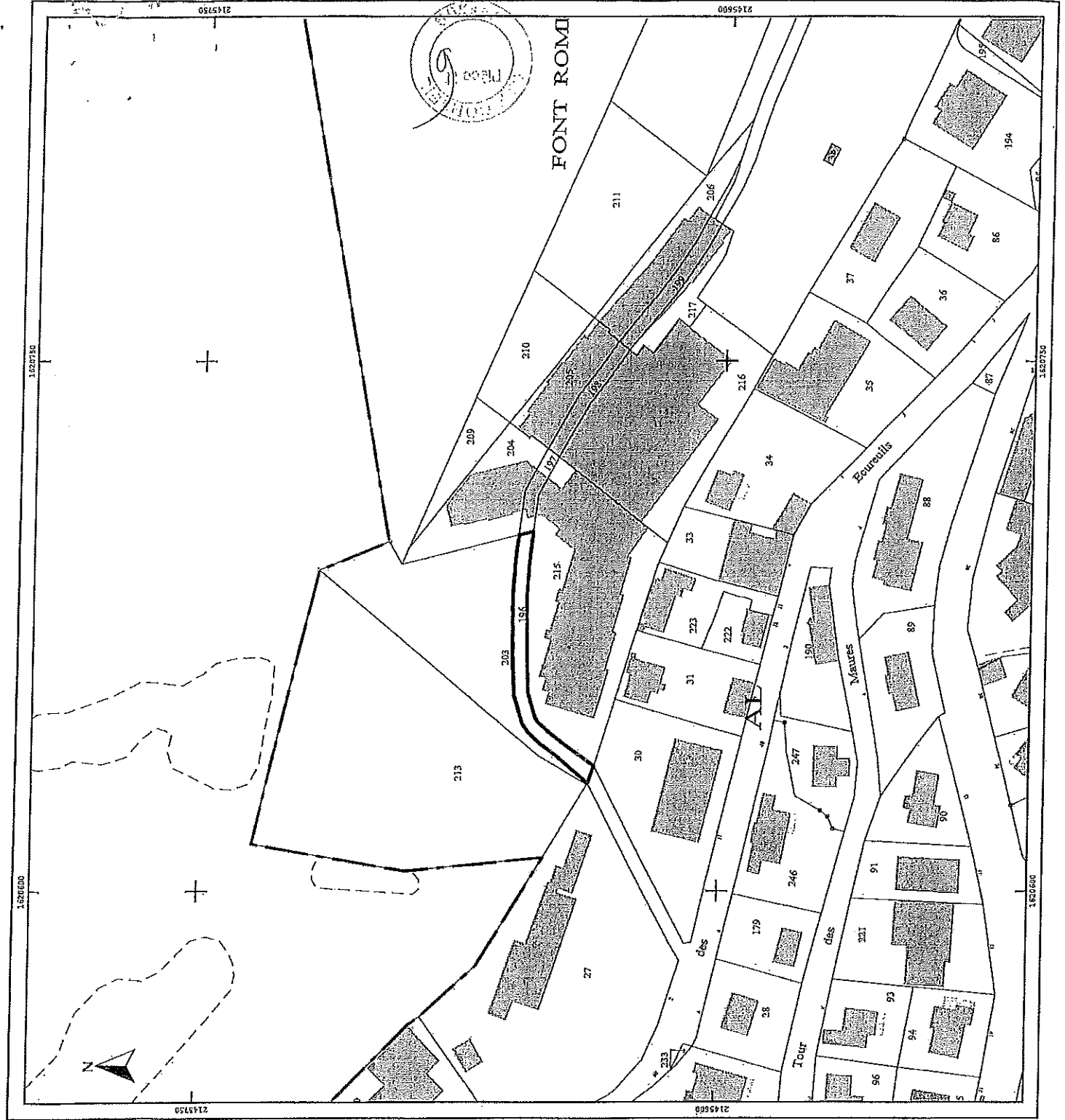
PERPIGNAN  
24, avenue de la Côte Vermelle  
TSA 10009

68961 PERPIGNAN Cedex 9  
Téléphone : 0468864132  
Fax : 0468861516

cdiff.perpignan@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral  
à la date 16/02/2018

A le \_\_\_\_\_  
L'Agent Principal des  
Finances Publiques  
Nicolas PUJOL





Direction générale des finances publiques

Cellule d'assistance du SPDC

Tél : 0 810 007 830

(prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)

du lundi au vendredi

de 8h00 à 18h00

Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 16/02/2018  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : CENTRE DES IMPOTS FONCIER PERPIGNAN

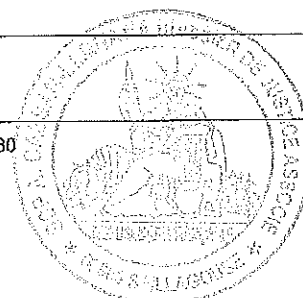
SF1800733567

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 066				Commune : 124		FONT-ROMEU ODEILLO-VIA				
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AL	0196			FONT ROMEU	0ha03a17ca					
AL	0197			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha00a97ca					
AL	0198			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha01a45ca					
AL	0199			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha01a99ca					
AL	0200			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha05a15ca					
AL	0203			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha16a11ca					
AL	0204			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha07a05ca					
AL	0205			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha03a99ca					
AL	0206			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha05a49ca					
AL	0207			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha06a83ca					
AL	0209			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha02a70ca					
AL	0210			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha06a49ca					

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30  
Page 1 sur 2

MINISTÈRE DES FINANCES  
ET DES COMPTES PUBLICS



SF1800733567

## DESIGNATION DES PROPRIETES

Département : 066				Commune : 124 FONT-ROMEUE ODEILLO-VIA						
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	n° plan	Contenance
AL	0211			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha14a86ca					
AL	0212			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha32a35ca					
AL	0215			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha22a60ca					
AL	0216			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha20a97ca					
AL	0217			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha02a68ca					
AL	0218			RES LE DOMAINE DE CASTELLA	0ha74a62ca					
AL	0196	001	201	3/ 0						
AL	0196	001	312	8/ 0						
AL	0196	001	7	89/ 0						





ANNEE DE MAJ 2017	DEP DIR 58	COM 124	FONT-ROMIEU ODEILLO-VIA	ROLE A	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ D'UN COMPTE	NUMERO COMMUNAL G00912
-------------------	------------	---------	-------------------------	--------	---------------------------------	------------------------

PROPRIETAIRES  
 PROPRIETES BATIES  
 PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES				IDENTIFICATION DU LOCAL				EVALUATION DU LOCAL													
AN	SECTION	N° PLAN	C P VOIRIE	N° DE PORTE	BAT ENT NIV	INVIANT NUMERO	S CLE	M TARIF	AF EVAL	NAT LOC	CAT	REVENU CADASTRAL	COL EXON	NAT AN	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX CM	COEF	
08	AL	196		01007	A 01 01	1240405422	K	C	C	CA	HOT5	3 978									
08	AL	196	RES LE DOMAINE DE CASTELLA 89/0	01312	A 01 81	1240405706	Y	C	C	CA	DEP3	349									
08	AL	196	RES LE DOMAINE DE CASTELLA 8/0	01201	B 01 81	1240405619	P	C	C	CA	DEP2	321									
REV IMPOSABLE 4 648 €				0 €	COM R IMP	4 648 €	GC	R EXO R IMP	0 €	4 648 €	DEP R IMP	0 €	4 648 €								

DESIGNATION DES PROPRIETES				EVALUATION																		
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	FP	S TARIF	SUF	GR/SS GR	CLASSE	NAT CULT	HA A CA	CONTENANCE	REVENU CADASTRAL	COL EXO	NAT AN	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	
REV IMPOSABLE 0 €				COM R IMP	0 €	R EXO R IMP	0 €	GC	R EXO R IMP	0 €	0 €											



100-100

100

100-100

**FONT ROMEU - « LE DOMAINE DE CASTELLA » -  
BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS  
Soumis au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**GANTOIS Daniel  
LE PETIT CIVRY  
71800 SAINT JULIEN DE CIVRY (**

Ci-après nommé « **LE BAILLEUR** »

**ET :**

La société d'exploitation **GOELIA GESTION** Immeuble Le Sedaf, 16, rue Jacques Tati, 91 042 - Evry Cedex, SARL au capital de 500 000 euros agissant sous la marque commerciale **GOELIA**, immatriculée au RCS d'Evry sous le numéro B 435 285 077 000 10

Représentée par **Monsieur Patrick Labrune**, Gérant de ladite Société.

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

**IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**

**EXPOSE PRELIMINAIRE**

**1 - DECLARATIONS DU BAILLEUR**

Il est propriétaire du logement défini en annexe  
Avec ses lots annexes et quotes-parts des parties communes.  
Ces locaux dépendent de l'ensemble immobilier dénommé « le Domaine de Castella » à Font Romeu.  
Cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par acte notarié.

*Font Romeu - « Le Domaine de Castella »*

## 2 - DECLARATION DU PRENEUR

Il sera l'exploitant des logements de la résidence « Le Domaine de Castella » sus désignée.

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, qui devront être réalisées au plus tard le 19/12/2009. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du Preneur qui, seul, pourra s'en prévaloir.

- au moins 75 % des logements composant la résidence de tourisme feront l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le Preneur, tous les baux avec le précédent exploitant devant être résiliés.
- les locaux communs, notamment la réception, la piscine et l'ensemble des surfaces nécessaires à l'exploitation, seront mises à la disposition du Preneur, et ceci pendant toute la durée d'exploitation de la résidence de tourisme classée. Le loyer annuel versé par le Preneur sera plafonné au montant des annuités de rachat par la copropriété de ces locaux communs,
- Les éléments d'équipements et de mobilier de la résidence devront pouvoir être rachetés par le Preneur au mandataire social du précédent exploitant, selon la valorisation effectuée par le Commissaire Priseur en charge de cette évaluation.  
A l'issue des relations contractuelles entre les parties, chaque Bailleur s'engage à rembourser au Preneur le montant correspondant à sa quote-part de ce mobilier (voir article 5.8).

## 3 - BAIL - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux désignés, aux conditions définies dans la présente convention ainsi qu'aux prescriptions du décret du n° 53-960 du 30 septembre 1953. Dès la prise d'effet du présent bail, le Preneur s'engage à exploiter lesdits locaux en assurant un certain nombre de prestations définies ci-après.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

RL

CG DG

## CONVENTIONS

### Article 1 - Engagement de location

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre de bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux décrits au paragraphe 1 de l'exposé, sous réserve de réalisation des conditions suspensives fixées au paragraphe 2 dudit exposé.

### Article 2 - Durée du bail

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de l'entrée dans les lieux par le Preneur, prévisionnellement fixée au 15/12/2009.

Le bail portera sur une durée de 9 années et 10 mois, soit jusqu'au 15/10/2019. Le Preneur renonce à la faculté légale de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Compte tenu de la spécificité d'exploitation en Résidence de Tourisme, en particulier de la nécessité d'organiser la commercialisation des séjours 1 an à l'avance auprès des Tour Opérateurs français et étrangers, le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail est porté à 12 mois au lieu des 6 mois usuels.

Le « Preneur » renonce formellement par les présentes à revendiquer toute indemnité d'éviction au terme du Bail.

### Article 3 - Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux composant la résidence « Le Domaine de Castella », dont il est locataire, l'activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme consistant en la sous-location de ces locaux meublés pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de la résidence, à sa destination spécifique et notamment touristique pendant toute la durée d'exploitation.

21

CG DG

Il est expressément autorisé à consentir les sous-locations correspondant à l'exercice de son activité d'hébergement avec services à des vacanciers. De convention expresse et par dérogation aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, des prestations suivantes :

- ↳ Le nettoyage régulier des logements
- ↳ La fourniture, à la demande, de linge de maison et de toilette,
- ↳ L'accueil de la clientèle dans des conditions para hôtelières (réception sur place, messagerie, service d'informations touristiques, location de téléviseurs, lits de bébés, etc...)

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4<sup>b</sup>) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002).

#### Article 4 - Obligations du Preneur

4-1 - Il prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance et effectuera un inventaire et un état des lieux.

4-2 - Il s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, les logements loués, le mobilier garnissant les logements et les locaux d'exploitation privés, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; ce faisant, le "PRENEUR" pourra agir tant pour le compte du "BAILLEUR" que pour son propre compte.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes auprès des Bailleurs.

PU 4-3 - Il supportera dans les logements et les locaux d'exploitation privés les réparations de toute nature, à l'exception des travaux et aménagements qui

pourraient être rendus nécessaires du fait d'une évolution de normes techniques en vigueur, en particulier en matière de sécurité.

4-4 - Il laissera à la fin de la location, les logements loués et les locaux d'exploitation privatifs en état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au « BAILLEUR ». Au terme du présent bail, le « BAILLEUR » ne pourra réclamer au « PRENEUR » la remise en état neuf d'origine.

4-5 - Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

4-6 - Il acquittera toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation locative des appartements et des locaux d'exploitation privatifs, et notamment les charges de personnel d'accueil, d'entretien et de ménage, l'entretien, les fournitures et réparations des logements, la blanchisserie, l'assurance multirisque habitation et responsabilité civile, les frais généraux (affranchissement, téléphone, déplacements, publicités, informatique, fournitures administratives, eau, gaz, électricité ...)

4-7 - Il acquittera pour les parties communes les charges de copropriété courantes, plus généralement toutes les charges d'entretien et de maintenance dites « locatives » ou « récupérables » sur le Preneur, définies en annexe au décret 87-713 du 26 août 1987, étant rappelé que celles-ci excluent les gros travaux non couverts par des garanties décennales (par exemple, des frais de ravalement de façades), ainsi que les honoraires du syndic, les frais d'Assemblées Générales et l'assurance immobilière de la copropriété.

Sont notamment à la charge du Preneur, pour le compte de ses Bailleurs : les contrats d'entretien - ascenseurs, déneigement, sécurité incendie etc...-, le ménage et la maintenance des couloirs, des halls communs, des jardins etc..., l'eau et l'électricité des parties communes, les frais d'entretien de ces communs (par exemple, achat de produits et fournitures d'entretien, réparations courantes, traitement des ordures ménagères etc...).

Il est précisé ici que toutes ces charges de maintenance, d'entretien et les réparations incombant au Preneur seront directement commandées payées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'Assemblée Générale de copropriété.

24

4-8 - Il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception ainsi, à la demande, que la fourniture du linge de maison, les petits-déjeuners et le nettoyage régulier des locaux.

4-9 - Il s'engage à permettre au BAILLEUR ou à toute autre personne autorisée par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, et ce sur rendez-vous. Il facilitera la visite des lieux par des acquéreurs éventuels en cas de mise en vente des biens, objet du présent bail.

4-10 - Il s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir pour la résidence le classement en Résidence de Tourisme et à le maintenir pendant toute la durée du bail. Si ce classement nécessite des investissements, le Preneur les soumettra au Syndicat de Copropriété afin qu'il juge des décisions à prendre, actions conservatoires et recours contre le Maître d'Ouvrage et ses garants, notamment.

#### Article 5 - Obligations du Bailleur

5-1 - Il supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables », à savoir, les honoraires de syndic de copropriété, l'assurance immobilière de copropriété et les gros travaux non couverts par les garanties de construction.

5-2 - Pendant toute la durée du bail, le Bailleur autorise formellement le Preneur à mettre en jeu les garanties biennales et décennales de construction dont le Bailleur bénéficie. De même, le Bailleur mandate le Preneur pour déclarer au Syndic tout sinistre relevant de l'assurance « Dommages Ouvrage ».  
Si le Bailleur met en jeu ces garanties, il s'oblige réciproquement à en avertir le Preneur.

5-3 - Il transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Tout acte translatif de propriété des biens loués devra faire mention de l'existence du présent bail.

5-4 - Il autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires.



5-5 - Il s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5-6 - Pour toutes les démarches administratives ou légales nécessaires à la mise en place de l'exploitation, il s'engage à donner au Preneur toutes les autorisations utiles et nécessaires. Par ailleurs, il s'interdit de prendre toute décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5-7 - Il donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement existant, qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur durant la durée du bail.

5-8 - Au terme du Bail, le Preneur s'oblige à céder au profit du Bailleur l'ensemble du mobilier et des équipements garnissant le logement, y compris les renouvellements effectués, pour leur valeur d'acquisition initiale, sans indexation de montant. Le Bailleur s'engage irrévocablement, en contrepartie, à acquérir lesdits mobiliers et équipements pour cette même valeur.

## **Article 6 - Loyer**

### **1) loyer annuel de base minimum en numéraire**

Le Preneur garantit au Bailleur, quel que soit le taux d'occupation obtenu, un loyer minimum annuel de 5 892 TTC, assujetti à TVA au taux en vigueur (actuellement 5.5 %),

Le loyer est payable par quarts égaux et par trimestre à échoir, à compter du 31/03/2010, date de premier versement. Le Preneur bénéficiera en effet jusqu'à cette date d'une dispense de loyers, afin de favoriser la reprise de l'exploitation. Le loyer est payable au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre échu.

D'un commun accord avec le Preneur et le Bailleur, il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de l'indice IRL (Indice de Révision des Loyers) à hauteur de 100 % de la variation de l'indice, et ceci pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier suivant l'entrée en vigueur du présent bail.

L'indice de référence sera celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2010.

Une modification des impôts et taxes en vigueur à la signature des actes notariés sera sans incidence sur le montant des loyers ttc versés au Bailleur,

lesquels feront l'objet d'une indexation annuelle dans les conditions prévues ci-dessus, sauf mesure nationale de blocage des prix.

En tout état de cause, l'indexation annuelle ne pourra être inférieure à 1.5 %.

Le montant du loyer annuel de base minimum de départ est donné dans l'annexe jointe au présent bail.

## 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 42.50 % TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé. Le chiffre d'affaires net est le prix 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 commissions d'agences, des promotions, ou des remises pratiquées selon le marché.

Il est entendu que l'addition des loyers de base en numéraire représente le loyer minimum garanti total de la résidence. Un loyer en numéraire complémentaire variable pourra être partagé entre les Bailleurs dès lors que le montant du loyer en numéraire total (42.50 % TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC, ainsi qu'il est précisé ci-dessus) excèdera le total des loyers de base individuels garantis aux Bailleurs.

Ce loyer complémentaire sera partagé s'il y a lieu entre les Bailleurs au prorata des loyers de base individuels garantis.

Le montant éventuel des loyers complémentaires variables sera adressé avant le 31/12, 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. En l'absence de loyer complémentaire variable, les documents cités ci-dessus seront en tout état de cause adressés au bailleur sans action particulière de sa part pour les obtenir avant le 31/12. L'exercice de référence s'entend du 1<sup>er</sup> Novembre au 31 Octobre suivant. Les loyers sont comptabilisés selon ce calendrier. Le Preneur communiquera aux Bailleurs un état du chiffre d'affaires net hébergement validé par son cabinet d'Expertise Comptable.

P4 Les Bailleurs pourront également faire procéder par un expert comptable à un contrôle de l'exactitude des informations comptables communiquées par le Preneur, et pour une période limitée aux deux derniers exercices clôturés

La disposition relative au versement d'un loyer complémentaire variable entrera en vigueur à compter de l'exercice 2011. L'année de reprise, seul le loyer fixe de base sera appliqué.

Pour les exercices 2011 (1/11/2010-31/10/2011) et 2012 (1/11/2011-31/10/2012), le taux de loyer en numéraire sera porté à 45% TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC si le montant du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé est supérieur ou égal à 1 300 000 euros.

Si le montant du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé est inférieur à 1 300 000 euros, le taux de loyer en numéraire sera alors de 42,50% TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC.

A partir de l'exercice 2013 (1/11/2012 - 31/10/2013), le taux de référence des loyers en numéraire sera porté de 42,50 à 45%.

#### Article 7- Séjours personnels :

Le Bailleur pourra bénéficier de semaines de séjour gratuites, utilisables selon la formule de bail retenue :

- Bail A : deux semaines d'occupation en dehors des périodes de Très Haute-Saison.
- Bail B : trois semaines d'occupation, dont une en Très Haute-Saison.
- Bail C : six semaines d'occupation, dont deux en Très Haute-Saison.

La Très Haute Saison comprend :

- les vacances scolaires françaises de Noël, du Jour de l'An, et de Février
- 2 semaines d'hiver à définir annuellement, mais qui ne pourront comprendre les vacances scolaires françaises de Pâques
- 5 semaines estivales à définir annuellement (pour 2010, 17/7 au 21/8).

Les séjours s'effectueront aux mêmes conditions et charges que pour les clients de la résidence.

Les séjours personnels du Bailleur, ou celui de ses ascendants, descendants, ou proches, s'effectueront toujours du Samedi au Samedi (arrivée entre 15 heures et 19 heures, départ avant 10 heures), sauf accord exprès du Preneur.

#### Modalités d'utilisation

Le Bailleur devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, ou en faire bénéficier ses ascendants, descendants, ou proches, cette notification intervenant avant le 30/09 pour les

séjours d'hiver (01/12 - 30/04) et avant le 31/01 pour la saison estivale (01/05 - 30/11).

Cette notification sera adressée par courrier, ou courriel au Planning Central de GOELIA VENTES, Immeuble Le Sedaf, 16 rue Jacques Tati, 91042 EVRY Cedex, qui délivrera le « bon d'échange », à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux. Il ne sera pas demandé au bailleur le versement de quelques frais de dossier ou équivalent pour l'utilisation de ses semaines de séjour gratuites au « Domaine de Castella ».

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.

Moyennant le versement par échange de 50 € TTC de frais de dossier, le Bailleur pourra utiliser deux semaines de séjour gratuites définies ci-dessus (hormis celles de Très Haute-Saison) dans une sélection des résidences Goélia, sous réserve de disponibilités, et pour un logement de surface équivalente ou inférieure à celui dont il est propriétaire aux « Domaine de Castella ».

Les périodes et résidences ouvrant droit à cette possibilité d'échange sont indiquées dans le tableau joint en annexe, qui pourra faire l'objet de retouches annuelles et d'ajout de nouveaux sites.

La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report, dans le cas où il n'utiliserait pas dans l'année ses semaines de droits de séjour. Il s'interdit formellement de les sous-louer.

Pour les déclarations fiscales du Bailleur, le loyer en nature résultant des séjours gratuits utilisés sera évalué en attribuant à chacune des périodes utilisées par le Bailleur, la valeur résultant du tarif public attribué chaque année par le Preneur, moins 25 % (conformément à l'instruction fiscale du 09 Juillet 1991).

#### Article 8 - « Club Goélia » :

Des conditions préférentielles de séjour sont réservées au Bailleur pour son seul usage personnel, celui de ses ascendants, descendants et proches : remise de 20% TTC sur le prix public de base du catalogue Goélia, valable pour tous leurs séjours au « Domaine de Castella » (promotion non cumulable avec les promotions et offres spéciales pouvant exister sur le site Internet Goelia.com).

PU

Le Bailleur bénéficiera en outre d'une remise de 10 % sur l'ensemble des autres destinations du catalogue Goélia (la remise de 10 % est cumulable avec les promotions et offres spéciales pouvant exister sur le site Internet Goelia.com).

Le Bailleur s'interdit toute sous-location à titre onéreux de ces séjours, et notamment d'effectuer une publicité de relocation (office de tourisme, internet), qui constituerait une concurrence déloyale pour le Preneur.

#### **Article 9 - Assemblée Générale de Copropriété**

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur, ou à toute autre personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées de copropriétaires, si, et seulement si, le Bailleur n'est pas présent ou représenté à l'ouverture de l'Assemblée. Le Bailleur pourra donner des instructions impératives de vote au Preneur.

#### **Article 10 - Caution solidaire**

La Société dénommée TERRES BLEUES, société anonyme au capital de 162 290 € dont le siège social est Immeuble « Le Sedaf », 16 rue Jacques Tati, 91042 Evry Cedex, immatriculée au Registre du Commerce des sociétés de Evry sous le n° B 435 286 307, représentée par Monsieur Patrick LABRUNE en sa qualité de Président Directeur Général et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, déclare se porter caution solidaire de sa filiale, la société GOELIA GESTION, Preneur du présent bail, et cela pour l'ensemble des engagements de loyers et charges locatives pris par cette dernière pour la durée du bail.

#### **Article 11 - Clause résolutoire**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par l'un des propriétaires bailleurs, pour la propriété qui le concerne, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble audit propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

PU

Si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des locaux loués.

### Article 12 - Cession du bail

Le Preneur ne pourra céder le présent bail qu'au successeur dans son fonds de commerce. Il devra, en tout état de cause, rester garant du paiement des loyers et charges dues par le cessionnaire du fait de la cession dudit bail, ainsi que du respect des conditions déterminantes de celui-ci.

Il est expressément prévu entre les parties que la cession dudit droit au bail, intervenant dans le cadre de la cession du fonds de commerce appartenant au Preneur, tel qu'indiqué ci-dessus, ne pourra intervenir qu'en cas de complet paiement des loyers arrivés à échéance, par le Preneur au Bailleur, au jour de la cession.

En outre, les parties conviennent dès à présent, de dispenser le Preneur de faire intervenir le Bailleur à l'acte de cession de fonds de commerce.

### Article 13 - Attribution de juridiction

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

### Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile en son siège et le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué.

Fait en deux exemplaires originaux

A ST Julien

Le 20 / 01 / 2010

Le Bailleur

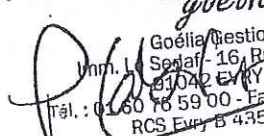
(mention « lu et approuvé »)

Lu et approuvé

Le Preneur

(mention « lu et approuvé »)

  
Goëlia Gestion Sarl  
Sedaf - 16, Rue Jacques Tati  
BP 1042 ERY Cedex  
Tél. : 01 60 76 59 00 - Fax : 01 60 79 41 18  
RCS ERY B 435 285 077

