

Bail commercial de locaux meublés

Entre les soussignés :

Monsieur CHAMBERLAIN Richard
Demeurant à 4 PRICES MEWS, LONDON N10LD
Monsieur né à BRAINTREE le 05/02/1973
Célibataire

Ci-après « le Bailleur ».

et

La société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son directeur immobilier, Monsieur Emmanuel de Varine.

Ci-après « le Preneur ».

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet.

Le Bailleur donne à bail à titre commercial, au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des textes subséquents, les lots D08 de l'état descriptif de division de l'immeuble à usage de résidence de tourisme classée dénommée Les Dunettes, soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis et situé à Cabourg (Calvados), avenue des Belges et la quote-part des parties communes y attachée, tels que les biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances, dépendances et tous droits pouvant y être attachés, sans exception ni réserve, notamment tous immeubles par destination.

Il est précisé que les Locaux sont loués meublés et équipés. La liste du mobilier et des équipements demeurant ci-après annexée.

Annexe 1 – Liste du mobilier et des équipements.

Récapitulatif des biens loués :

Numéro(s) de Lot :	D08
Type :	3
Etage :	+1 combles
Surface :	44,10
Parking :	42

Article 2 – Durée.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée qui courra à compter de la date de la signature de l'acte authentique d'acquisition pour expirer le 31 octobre suivant sa neuvième année.

De convention expresse entre les parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale.

A la fin de la première période, le présent bail sera renouvelable par tacite reconduction dans les conditions de droit commun.

Le bail prendra fin dans les conditions de l'article L 145-4 du code de commerce sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par l'une des parties, sous préavis minimum de six (6) mois, pour le dernier jour du trimestre civil, par acte extrajudiciaire.

Article 3 – Destination et jouissance des lieux – Statut des baux commerciaux.

Les Locaux sont loués à usage de résidence de tourisme classée devant faire l'objet d'une exploitation de nature para-hôtelière dans le cadre de locations à la carte avec accès aux services et équipements communs et prestations touristiques au bénéfice d'une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile.

Le Preneur s'oblige à se conformer aux dispositions du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division applicables aux Locaux.

Le Preneur s'oblige à offrir aux clients de la résidence en plus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations suivantes :

- Le nettoyage régulier des locaux ;
- La distribution de petits-déjeuners ;
- La fourniture de linge de maison ;
- L'accueil-réception.

Rc

L

Dans les conditions prévues par l'article 261-d-4-b du CGI et par l'instruction dgi 3-a-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Article 4 – Charges et conditions.

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

A – Le Preneur s'oblige :

1°) *État des lieux loués* : A prendre les lieux loués, le mobilier et les équipements dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé qu'ils seront meublés et permettront une exploitation commerciale optimale de l'ensemble immobilier constitué par la résidence.

2°) *Assurances* : A s'assurer contre les risques résultant de l'exploitation commerciale des biens loués, la copropriété étant tenue d'assurer l'immeuble.

3°) *Entretien – Réparations locatives – Consommations* : A entretenir les lieux et le mobilier loués en bon état et à assurer les « réparations locatives », au sens du décret du 26 août 1987, pendant le cours du bail et à acquitter l'ensemble de ses consommations (eau, gaz, électricité, téléphone).

Le Preneur sera tenu d'assurer, chaque fois que cela sera devenu nécessaire, le renouvellement ou le remplacement des meubles, ustensiles et équipements garnissant les locaux loués, pour son propre compte et à ses frais en cas de dégradation, de vol ou de disparition ou, pour le compte du Bailleur et aux frais de ce dernier en cas d'usure ou d'obsolescence. A cet effet, le Bailleur donne mandat au Preneur à l'effet de :

* procéder chaque fois que cela sera nécessaire en cas d'usure ou d'obsolescence, au renouvellement, au nom et pour le compte du Bailleur, des éléments de mobilier garnissant les locaux loués, tel que figurant sur la liste d'inventaire ci-après annexée et selon les normes et standards de la résidence ;

* prélever, par compensation sur les loyers, le coût de remplacement ou de renouvellement du mobilier ;

* de justifier, à première demande du Bailleur, des remplacements opérés et de lui remettre l'ensemble des factures correspondantes qui devront être établies à ses nom et adresse et selon le taux de TVA applicable.

4°) *État des lieux loués en fin de bail* : A laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier en un état d'usure normale.

5°) *Réparations autres que locatives* : A souffrir sans indemnité toutes les réparations et tous les travaux d'amélioration, de modification ou même de construction nouvelle que le Bailleur serait amené à faire exécuter dans les locaux ou dans ou sur l'immeuble dont ils dépendent, alors même que leur durée excéderait quarante (40) jours et sous réserve, sauf cas de force majeure, qu'ils soient effectués pendant les inter-saisons.

Au cas où les réparations dont la cause ne constituerait pas un cas de force majeure au sens de l'article 1148 du code civil, seraient effectuées pendant les saisons touristiques, les loyers seraient suspendus prorata temporis et sur justificatif.

6°) *Charges de copropriété* : A acquitter l'ensemble des « charges récupérables » au sens du décret du 26 août 1987.

7°) *Fiscalité* : A acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (taxe professionnelle ou toute imposition ou taxe qui s'y substituerait et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

8°) *Exploitation d'une résidence de tourisme classée* : Le Preneur souscrit les engagements suivants :

Maintenir le classement préfectoral de la Résidence tout au long de la durée du bail pour tout ce qui relève de sa responsabilité, à savoir en particulier :

L'accueil et à la réception.

Les langues parlées par le personnel sur site.

Le nettoyage quotidien de l'accueil et des salons.

Le nettoyage des unités d'habitation.

La fourniture du linge de toilette et de maison.

L'affichage des activités d'animation de la Résidence et de la station.

Le service de message.

Solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;

Affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;

Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévue à l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts dans les conditions fixées aux articles 176 à 178 de l'annexe II du Code général des impôts ; il s'engage, en conséquence, à dépenser pendant les vingt quatre (24) premiers mois d'exploitation une somme au moins égale à un et demi pour cent (1,5%) des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère

ne

ou à conclure pendant la même période avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition, tels que vingt pour cent (20%) au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers. Il devra, par ailleurs, justifier, dans le délai de trois (3) mois qui suit l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois précitée, auprès du service des impôts qu'il a rempli son engagement en produisant un état récapitulatif des dépenses qu'il a engagées ou des contrats qu'il a conclus ;

Justifier auprès de l'administration compétente du respect dudit engagement de promotion touristique à l'étranger à l'expiration de la période de vingt quatre (24) mois susvisées ;

Tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et de les communiquer au Bailleur à première demande de sa part, étant ici rappelé qu'aux termes de l'article L. 321-2 du Code du tourisme, le Preneur sera également tenu, une fois par an, de communiquer à l'ensemble des copropriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence.

B – Obligations du Bailleur :

9°) *Cession de droit au bail – Sous-location* : Le Preneur ne peut céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur et sous réserve de demeurer garant solidaire de son premier cessionnaire pour la durée du bail initial restant à courir. A compter de la deuxième cession (cession par le cessionnaire d'Odalys), l'engagement solidaire d'Odalys cessera.

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des Locaux, objet du présent bail, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, sauf sous-location consentie au profit de sociétés de son Groupe. L'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article. En cas de sous-location autorisée, le Bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31, alinéas 2 et 3 du nouveau code de commerce et en conséquence dispense le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location.

10°) *Mandat de représentation aux assemblées générales de copropriété* : En contrepartie de l'obligation souscrite par le Preneur d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le Bailleur donne mandat au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le Preneur aura pouvoir de voter sur les points suivants dans l'intérêt commun du Preneur et du Bailleur : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement. Il s'interdit, en toute hypothèse, de voter à l'encontre des intérêts du Bailleur.

Sur les autres points, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur pourra s'abstenir du paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût aux termes du 6°) qui précède dès lors qu'il n'en aura pas, par ailleurs, décidé ou contrôlé la réalisation ou l'engagement lors des assemblées générales de copropriété.

11°) *Garanties de construction* :

Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui devra exclusivement les affecter à l'exécution des travaux requis et en justifier au Bailleur.

Article 5 – Loyer (cocher la case correspondant au choix)

☐ Option 1 (loyer fixe)

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

Années	Loyer fixe
Année 1	13171 EUR TTC
Année 2	13171 EUR TTC
Année 3	7249 EUR TTC
Année 4	7249 EUR TTC
Année 5	7249 EUR TTC
Année 6	7249 EUR TTC
Année 7	7249 EUR TTC
Année 8	7249 EUR TTC
Année 9	7249 EUR TTC

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Compte-tenu de l'augmentation des loyers au cours des deux premières années du bail, les Parties sont convenues de supprimer toute révision du loyer tout au long du présent bail.

cc

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

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte et sur demande par le Preneur.

☒ Option 2 (loyer fixe et loyer variable additionnel)

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel toutes taxes comprises composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable additionnel, dans les conditions suivantes :

Années	Loyer fixe	Loyer variable additionnel
Année 1	13204 EUR TTC	
Année 2	13204 EUR TTC	
Année 3	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation HT de l'année 2 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
Année 4	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation HT de l'année 3 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
Année 5	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation de l'année 4 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
Année 6	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation de l'année 5 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
Année 7	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation de l'année 6 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
Année 8	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation de l'année 7 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
Année 9	6755 EUR TTC	10% du Résultat Net d'Exploitation de

		l'année 8 (rapportés aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur).
--	--	--

Loyer fixe

Le loyer fixe est payable trimestriellement à terme échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Compte-tenu de l'augmentation des loyers au cours des deux premières années du bail, les Parties sont convenues de supprimer toute révision du loyer tout au long du présent bail.

Loyer variable additionnel

Le loyer variable additionnel est calculé sur le Résultat Net d'Exploitation de la Résidence, défini comme la différence positive entre le (hébergement et l'exercice social d'ensemble des) cadre de l'exploita

Définition du chiffre

Par « chiffre d'affaires global » (hébergement et l'exercice social d'ensemble des) 30 septembre), se

- Des commis (agences de de réservation
- Des réductions d'Entreprises résidence d'
- Des produits
- Et de la TVA de séjours de

Définition des charges

Les charges et de la somme des postes

- Coût des matériaux
- Salaires et taxes et a physiquement
- Achat de petit
- Locations fin
- Coût des pre
- ...).
- Coût des répr ainsi que l administrative visant au respect des normes de sécurité, d'hygiène et de police en vigueur.
- Honoraires et frais divers dus au titre de l'exploitation.
- Primes d'assurances Responsabilité Civile et Pertes d'Exploitation.

tantièmes de coprs

CHAMBERLAIN =

22 millième

22 / 1000

Année 3:

du 01/10/2017 au 31/10/2018

• Loyer variable sur l'exercice du 01/10/16 au 30/09/17

[Signature]

- Dépenses de publicité et promotion engagées directement pour l'exploitation de la Résidence.
- Impôts et taxes.
- Dépenses d'énergie et fluides.
- Loyer fixe forfaitaire tel que prévu précédemment.
- Loyer local d'accueil.
- Amortissement comptable des dépenses d'investissement affectées à la Résidence.
- Provisions.
- charges exceptionnelles.
- En général, tous les frais inhérents à l'exploitation de la Résidence.

Dans les six (6) mois de la clôture de chaque exercice du Preneur, le Résultat Net d'Exploitation de la Résidence sera communiqué au Bailleur.

Le loyer variable additionnel sera payable dans les neuf (9) mois de la clôture. Il correspondra au Résultat Net d'Exploitation de la Résidence rapporté aux tantièmes de copropriété détenus par le Bailleur.

En cas de Résultat Net négatif, le Bailleur percevra obligatoirement son loyer fixe, celui-ci ne se trouvant pas impacté par la contreperformance de l'exploitation.

Dispositions générales

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

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer qui sera établie pour son compte et sur demande par le Preneur.

Article 5 bis – Avantages exclusifs propriétaire.

Résidence d'achat

Le Bailleur peut choisir d'affecter tout ou partie du loyer qui lui est dû au règlement des séjours qu'il effectue dans la résidence de Cabourg, sous réserve d'en informer le Preneur lors de sa réservation, qui s'effectue auprès du service propriétaire Odalys.

Dans cette hypothèse, il bénéficie d'une remise exclusive de vingt pour cent (20%) sur les prestations d'hébergement qu'il choisit, étant rappelé que l'utilisation de son propre appartement ne peut lui être garantie.

Autres résidences

Le Bailleur peut également choisir d'affecter tout ou partie du loyer qui lui est dû au règlement des séjours qu'il effectue dans d'autres résidences Odalys (sélection

annuelle de résidences gérées par Odalys en France Métropolitaine) sous réserve d'en informer le Preneur lors de sa réservation, qui s'effectue auprès du service propriétaire Odalys.

Dans cette hypothèse, il bénéficie d'une remise exclusive de :

Dix pour cent (10%) en haute saison
Quinze pour cent (15%) en moyenne saison
Vingt pour cent (20%) en basse saison

Caractéristiques de ces avantages exclusifs

Ces avantages sont strictement personnels.

L'occupation par le Bailleur s'entend sous réserve de disponibilités.

Il est entendu que ces remises s'appliquent sur le prix catalogue, uniquement pour les prestations d'hébergement, et ne se cumulent avec aucun autre avantage ou promotion.

Article 6 – Condition particulière.

De convention expresse entre les Parties, le loyer sera fixé à trente pour cent (30%) des recettes nettes effectivement encaissées par le Preneur (et réparties aux tantièmes de copropriété entre les propriétaires à bail) en cas de force majeure interrompant l'activité touristique du lieu de situation des biens loués (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès aux lieux loués ou à la circulation des personnes ou des biens...) ou d'évènement amenant un dysfonctionnement grave et dont la durée viendrait à excéder trois (3) jours consécutifs dans l'activité du Preneur notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement, étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le Preneur aurait la charge ou le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance.

Article 7 – Plan de prévention des risques naturels et technologiques.

Il résulte des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ce qui suit :

« Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le Bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le

RC

Cabourg (14)
Bail-type
14 mars 2014

préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L.271-4 et L.271-6 du code de la construction et de l'habitation ».

Un état des risques naturels et technologique est demeuré ci-après annexé.

Article 8 – Protection de l'environnement – Diagnostic de performance énergétique.

1 Pollution :

Les Parties déclarent être informées des dispositions de l'article 8-1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement, modifiée par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, codifiée sous l'article 5 14-20 du Code de l'Environnement, dont le texte est ci-après littéralement rapporté :

« Article 8-1 :

Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain sera tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix. Il peut aussi demander la remise en l'état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Locaux loués ne sont frappés d'aucune pollution susceptible de résulter de l'exploitation actuelle ou passée d'une installation classée (Article 6 paragraphe VI de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement).

2 Installations classées :

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe dans les Locaux loués aucune installation relevant de la législation des Installations Classées pour la protection de l'environnement.

3 Diagnostic de performance énergétique :

Un diagnostic de performance énergétique est demeuré ci-après annexé.

Article 9 – Clause résolutoire.

Il est convenu qu'en cas d'inexécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail, par l'une ou l'autre des parties, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par l'une des parties de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit.

Article 10 – Information du Bailleur.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

Dispositions de l'article L145-14 du Code de Commerce.

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements

LC

significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ».

- En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction dont le calcul, qui résultera des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment, sera laissé à l'appréciation souveraine des juges compétents.

Cette indemnité pourra représenter 1 à 2 années du chiffre d'affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Article 11 – Frais – Élection de domicile – Attribution de juridiction.

Enregistrement : Les frais d'enregistrement du présent bail seront pris en charge par la partie requérant cette formalité.

Élection de domicile : Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles et sièges sociaux respectifs figurant en tête des présentes.

Clause attributive de juridiction : Tous litiges à l'occasion des présentes seront soumis aux tribunaux compétents du lieu de situation des biens loués.

Fait à, LONDON
Le, 25.07.15
En deux (2) exemplaires originaux.

Le BAILLEUR

PRENEUR

31 Mars 2015


Le PRENEUR
PRENEUR

ETAT MOBILIER CABOURG RESIDENCE

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'EQUIPEMENT MOBILIER - PARTIES PRIVATIVES

TYPE	T2	T3
NOMBRE DE COUCHAGES	4	5
EQUIPEMENT MOBILIER S'JOUR, ENTREE	T2	T3
Caneapé gigognes (y compris sommiers et matelas) ou convertible	1	1
Fauteuil ou pouf (si emplacement disponible)	1	1
BZ ou SO	0	0
Table repas (dim. En fonction du nbre de pers)	1	1
Chaise au tabouret	4	6
Meuble 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1	1
Table basse ou bout canapé (si emplacement disponible)	1	1
Paire de entrées	1	1
Miroir	1	1
Picard meuble au Rez-de-Chaussée		1
EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2	T3
Tête de lit pour lit en 140	1	1
Sommiers tapissés en 140 (avec pieds)	1	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1	1
Commode ou armoire (si pas d'armoire intégrée)	1	1
Chévet ou tablettes sur tête de lit	2	2
EQUIPEMENT MOBILIER AUTRE(S) CHAMBRE(S)	T2	T3
Tête de lit pour 2 lits en 90	0	0
Sommiers en 90	0	0
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	0	0
Commode ou armoire (si emplacement disponible)	0	0
Chévet	0	0
EQUIPEMENT MOBILIER CABBRE(S)	T2	T3
Ensemble lit superposé (2 lits) en 90 avec tiroir de rangement	0	1
Sommiers à lattes en 90	0	0
Matelas en 90	0	0
Tablettes Chévet	0	0
Si possible, commode 3 tiroirs	0	1
Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2	T3
Lampe chévet ou appliques chambres	2	2
Plafondier séjour + chambre	2	3
Plafondier entrée	1	1
Plafondier SdO + WC	2	2
Appliques canapé gigogne	2	2
Appliques pour lit superposé	0	2
Textiles	T2	T3
Protège matelas	ok	ok
Couvertures	ok	ok
Orfèbre	4	5
Jeûte de lit	ok	ok
Housse téralière pour canapé gigogne et lit superposé	ok	ok
Rideaux avec bande occultant et voilage si vue à RDC	ok	ok
EQUIPEMENT ACCESSOIRES SdO (en fonction du nbre de armoires)	T2	T3
Paire 2 ou 3 têtes	1	1
Porte serviettes (si emplacement disponible)	1	1
Poubelle	1	1
Déodorant WC	1	1
Baign + porte baign WC	1	1
DIVERS EQUIPEMENT	T2	T3
Kit Vaisselle complet (avec bouilloire, autocuiseur)	4	6
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier extérieur (chaises ou fauteuils + tables)	ok	ok
Décoration en fonction du type d'appartement	ok	ok
EQUIPEMENT ELECTRONIQUES (si non fournis par la Prestataire)	T2	T3
Lave Vaisselle (en fonction nbre pers)	1	1
Réfrigérateur top ou Réfrigérateur 2 portes	1	1
Pour micro ondes grill	1	1

Commercial Lease for Furnished Premises

Between the undersigned:

Mr CHAMBERLAIN Richard
Residing at 4 PRICES MEWS, LONDON N10LD
Mr born on 05/02/1973 in BRAINTREE LEICESTER
single

Hereinafter referred to as the "Lessor",

and

Odalys Résidences, a French Simplified Joint-Stock Company [*Société par Actions Simplifiée*] with a capital of 3,000,000 EUR, the Head Office of which being located in Aix-en-Provence (French county of Bouches-du-Rhône), 655 avenue René Descartes, registered with the Aix-en-Provence Trade and Companies Register under number 487 696 080, represented by its Property Manager, Mr Emmanuel de Varine.

Hereinafter referred to as the "Lessee".

It is agreed as follows:

Article 1 – Object.

The Lessor leases out for commercial purposes, to the Lessee, which accepts, pursuant to the provisions of Articles L 145-1 *et seq.* of the French Commercial Code [*Code de Commerce*] and of any subsequent texts, lot nos D08 stated in the detailed building division report, to be used as a rated holiday residence called "Les Dunettes", subject to the co-ownership status of constructed buildings and located in Cabourg (French county of Calvados), Avenue des Belges, together with the proportional share of the common areas attached thereto, such as the property stands, extends, is continued and comprised, with all its easements, out-buildings and all rights possibly attached thereto, without exception or reserve, notably all buildings by destination.

It should be noted that the Premises, currently under construction, are rented out in a furnished and equipped state. A list of all furniture and equipment shall remain attached hereto.

Appendix 1 - List of furniture and equipment.

Summary of the property rented:

Lot number(s):
D08
Type:
3
Floor:
1+ combles
Surface area:
44,10
Car Park:
42

Article 2 – Term.

The present lease is agreed and accepted as of the date of signing the Deed of Sale, and terminating on 31st October of its ninth year.

By express agreement between the parties, the Lessee shall relinquish its right to terminate the lease at the end of each interim triennial period.

Upon expiry of the first period, the present lease shall be tacitly renewed in accordance with common law.

The lease shall be terminated pursuant to the conditions of Article L 145-4 of the French Commercial Code [*Code de Commerce*], subject to one of the parties having sent, via an out-of-court deed, a minimum of six (6) months' notice coinciding with the last day of a civil quarter.

Article 3 – Destination and use of the premises – Status of commercial leases.

The Premises are rented out as a rated holiday residence and should be operated as a hotel-service accommodation business in the context of flexible rental offers giving access to all common services and equipment, as well as to all tourism services, to the benefit of holidaymakers not having elected domicile therein.

The Lessee shall duly comply with the provisions of the co-ownership regulations and of the detailed division report, applicable to all Premises.

The Lessee shall, in addition to accommodation, offer its residential clients at least three of the four following services:

- Regular cleaning of the premises;
- Door-to-door breakfast service;
- Supply of household linen;

RL

- Check-in/reception.

This being pursuant to the conditions of Article 261-d-4-b of the French General Tax Code [Code Général des Impôts - CGI] and upon Tax Department [DGI] Instruction no. 3-a-2-03, dated 30 April 2003, permitting the application of VAT on rent collected by way of the present lease.

The Parties expressly decide, as an essential and determining condition for signing the present lease, and, throughout its validity and successive renewals, to be, whenever necessary, contractually subjected to the commercial lease status governed by Articles L 145-1 et seq. of the French Commercial Code [Code de Commerce] and by any subsequent texts, such as currently stated.

Article 4 – Liabilities and Conditions.

The present lease is agreed and accepted pursuant to the following conditions:

A – The Lessee shall duly:

1st) *State of the premises rented:* Take over the rented premises, the furniture and the equipment in their actual state as of it acquiring lawful right of use, noting that said premises shall be deemed "as new" (and furnished) and shall enable the optimal commercial operating of the building complex constituted by the residence.

2nd) *Insurance:* Take out the necessary insurance against all risks resulting from the commercial operating of the property rented, the co-ownership agency being liable for insuring the building itself.

3rd) *Maintenance – Rental repairs – Consumption:* Maintain the premises and furniture rented in a proper state of repair throughout the term of the lease, and shall undertake all "rental repairs" within the meaning of French Decree dated 26 August 1987, and pay for its consumption (water, gas, electricity, telephone).

The Lessee shall be obliged to ensure, whenever it becomes necessary, the renewal or the replacement of all furniture, utensils and equipment placed inside the premises rented, for its own account and at its own expense in the case of deterioration, theft or disappearance, and on behalf of the Lessor at the latter's expense in the case of general wear and tear or obsolescence. Hence, the Lessor authorises the Lessee:

- * to renew on his behalf and for his account, whenever it becomes necessary in the case of general wear and tear or obsolescence, the pieces of furniture placed inside the rented premises, such as stated in the Inventory attached hereto and in accordance with the standards and rating of the residence;
- * to withdraw as compensation from the rent collected, the replacement or renewal cost of the furniture;
- * to justify, as of his initial request, the replacements made and further to transmit all corresponding invoices, these

necessarily bearing his name and address, as well as mention of the VAT rate in force.

4th) *State of the rented premises at lease end:* Leave the rented premises and the furniture in a state of normal wear and tear upon expiry of the rental period.

5th) *Repairs unrelated to rent:* Sustain without compensation all repairs and all improvements or modifications, even for new constructions that the Lessor would be obliged to undertake on the premises or on the building on which they depend, and even in the case of such works exceeding forty (40) days insofar as being conducted inter-season, save in the case of *force majeure*.

In the case where the repairs, whose cause is not deemed as a case of *force majeure* within the meaning of Article 1148 of the French Civil Code [Code Civil], are conducted during the holiday season, rental payments shall be temporarily suspended in proportion to the time spent and upon proof thereof.

6th) *Co-ownership expenses:* Pay for all "retrievable costs" within the meaning of French Decree dated 26 August 1987.

7th) *Taxation:* Take charge of all the rates and taxes ordinarily due by tenants (corporate tax or any other similar tax or duty, as well as household waste-removal tax).

8th) *Operating a rated holiday residence:* The Lessee shall undertake the following commitments:

- Duly maintain the prefectural rating of the Residence throughout the term of the lease with regard to everything under its responsibility, namely amongst others:

Quality of welcome and check-in.
Languages spoken by the staff on site.
Daily cleaning of the reception area and lounges.
Cleaning of the accommodation units.
Supply of household and bath linen.
Display of the entertainment & leisure activities of the Residence and of the resort.
Message service.

Apply for and obtain all the administrative authorisations for the operating of its accommodation business;

Assign the property rented to the accommodation of passing holidaymakers in accordance with the purpose of the residence;

Undertake to promote tourism abroad, such as provided in Article 261 D, 4a., of the French General Tax Code [Code Général des Impôts - CGI], pursuant to the conditions set down in Articles 176 to 178 of Annex II of the French General Tax Code; the Lessee thus being committed to spending, within the first twenty-four (24) months of business, a sum at least

equivalent to one and a half percent (1.5%) of the operating income of the residence for the purpose of seeking foreign customers, or to entering into, over the same period, proportional accommodation contracts with travel agents or tour operators in order to make available at least twenty percent (20%) of the accommodation units of the residence for use by foreign tourists. It should, furthermore, show proof to the income tax department, within three (3) months following expiry of the above (twenty-four) 24-month period, of having fulfilled its commitment by providing a summary report of the expenses incurred or of the contracts signed.

- Show proof to the competent authorities of having duly promoted tourism abroad up until expiry of the above (twenty-four) 24-month period;
- Keep the operating accounts on a separate basis for the establishment or the residence in which are located the premises rented and to transmit them to the Lessor as of his initial request, recalling here that pursuant to Article L. 321-2 of the French Tourism Code [*Code du Tourisme*], the Lessee shall also be obliged, once a year, to transmit an annual report for the period just ended to all co-owners, stating the accommodation statistics achieved, the significant events of the year, as well as the figures and prospects for the main expenditure and receipt items of the residence.

B – The Lessor, on his part:

9th) *Transfer of the right to lease – Sub-letting*: The Lessee may only transfer its right to lease to the purchaser of its goodwill, if in full or upon express written agreement from the Lessor, insofar as it remains the joint and several guarantor of its first transferee for the duration of the initial lease still remaining. As of the second transfer (transfer in turn by the transferee of Odalys), the joint and several commitment by Odalys shall duly cease.

The Lessee may not sub-let all or part of the Premises, subject of the present lease, without the express written consent from the Lessor, save sub-letting granted to the benefit of companies within its Group. The operating of the premises by the Lessee within its normal business context is not considered as sub-letting pursuant to the present Article. In the case of authorised sub-letting, the Lessor expressly relinquishes the benefits of the provisions of Article L 145-31, sub-paragraphs 2 and 3 of the New French Commercial Code [*Nouveau Code de Commerce*] and, by consequence, releases the Lessee of its obligation to have him join in all sub-letting deeds.

10th) *Power of attorney at Co-ownership General Meetings*: As compensation for the obligation undertaken by the Lessee to pay for the retrievable co-ownership costs, the Lessor authorises the Lessee or its substitutes to represent him at Co-ownership General Meetings.

The Lessee shall be empowered to vote on the following points in the common interest of the Lessee and the Lessor: approval of the accounts, nomination of the managing agent and full discharge of its management, adoption of the operating budget. On all assumptions, it shall refrain from voting against the interests of the Lessor.

On all other points, the Lessee may only take part in voting if having received written instructions from the Lessor.

In the context of such instructions, the Lessor shall nevertheless refrain from initiating any collective decision aiming to modify, undermine or hinder operating by the Lessee or to harm the latter's business, or even that of its sub-contractors.

In the case of cancellation of the power of attorney, or failure to be granted such power even once, the Lessee shall be entitled to refrain from paying the co-ownership expenses for which it has agreed to bear the cost pursuant to the 6th) paragraph above, insofar as it shall, furthermore, be unable to decide or to control the realisation or the commitment thereof during co-ownership general meetings.

11th) *Construction guarantees*:

Irrevocably authorises the Lessee, duly authorised for the purpose by way of the present lease, and as far as necessary, to formally substitute it in its rights and obligations relevant to the stakes involved against the seller in terms of all sales and construction warranties, such as the guarantee of perfect completion or the biennial and decennial warranties (via the co-ownership agency, where applicable). In such a case, any compensation possibly paid shall be collected by the Lessee, who should allocate it exclusively to the works required, providing proof thereof to the Lessor.

Article 5 - Rent (tick the box corresponding to your choice)

☐ Option 1 (fixed rent)

This lease is granted and accepted for an annual rent, inclusive of tax, of:

Years	Fixed Rent
Year 1	13171 EUR inclusive of tax
Year 2	13171 EUR inclusive of tax
Year 3	7249 EUR inclusive of tax
Year 4	7249 EUR inclusive of tax
Year 5	7249 EUR inclusive of tax
Year 6	7249 EUR inclusive of tax
Year 7	7249 EUR inclusive of tax
Year 8	7249 EUR inclusive of tax
Year 9	7249 EUR inclusive of tax

The rent is payable quarterly in arrears on the 31st January, 30th April, 31st July and 31st October of each year.

KE

L

In view of the increased rent during the first two years of the lease, the Parties have agreed that there will be no rent review for the duration of this lease.

The Lessor expressly declares that he opts to be subject to VAT and waives the benefit of the exemption provided for by Article 293 F of the General Code of Taxation. On this basis he undertakes to send to the tax services, by registered letter, an express waiver of the base exemption regime provided for at Article 293 B of the General Code of Taxation and to opt correspondingly for an actual assessment regime in addition to the option exercised on the declaration of existence provided for by Article 286.1 of the same Code.

The Lessor undertakes to give written receipt for the annual rent invoice which will be drawn up on his behalf and at the request of the Lessee.

☒ **Option 2 (fixed rent and additional variable rent)**

This lease is granted and accepted for an annual rent, inclusive of tax, made up of a fixed rent and of an additional variable rent, in the following conditions:

Years	Fixed Rent	Loyer variable additionnel
Year 1	13204 EUR inclusive of tax	
Year 2	13204 EUR inclusive of tax	
Year 3	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 2 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)
Year 4	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 3 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)
Year 5	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 4 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)
Year 6	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 5 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)
Year 7	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 6 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)
Year 8	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 7 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)
Year 9	6755 EUR inclusive of tax	10% of the Net Operating Income before tax for year 8 (divided by theco-ownership_fractions held by the Lessor)

Fixed rent

The fixed rent is payable quarterly in arrears on the 31st January, 30th April, 31st July and 31st October of each year.

In view of the increased rent during the first two years of the lease, the Parties have agreed that there will be no rent review for the duration of this lease.

Additional variable rent

The additional variable rent is calculated on the Net Operating Income of the Residence, defined as the positive difference between the net turnover before tax and the sum of the costs and expenses incurred in the course of operation of the residence in which purchase was made.

Definition of the net turnover before tax

"Net turnover before tax" is understood to mean the overall turnover generated by operation of the Residence (accommodation and associated receipts) achieved during the Lessee's business year (currently from 1st October to 30th September), subject to deduction:

- Of commissions, excluding VAT, paid to intermediaries (travel agencies, tour operators, etc.) and to the group's central booking service.
- Of reductions, excluding VAT, granted to Works Councils for the booking of stays in the residence in which purchase was made.
- Of extraordinary income.
- And of VAT at the rate in force collected on the sale of stays in the Residence.

Definition of operational costs and expenses

The operational costs and expenses correspond to the sum of the following posts:

- Cost of goods consumed.
- Salaries and fees, social security charges, contributions, taxes and insurance related to the staff physically employed at the Residence.
- Purchase of small equipment.
- Finance leases.
- Cost of outside service providers (for entertainment, housework, etc.).
- Cost of repairs to and maintenance of the Residence, together with the consequences of any administrative injunction relating to regulations in force on safety, hygiene and policing.
- Fees and miscellaneous expenditure due in connection with the operation.
- Insurance premiums for Civil Liability and Operational Losses.
- Expenses for advertising and promotion directly incurred for the operation of the Residence.
- Taxes and charges.
- Expenditure on energy and fluids.

26

- Fixed rate rent, as provided for previously.
- Rent of reception premises.
- Accounting depreciation of the costs of investment made in the Residence.
- Provisions.
- Extraordinary costs.
- In general, all the costs attached to the operation of the Residence.

The Net Operating Income for the Residence will be communicated to the Lessor within six (6) months of the end of each fiscal year for the Lessee.

The additional variable rent will be paid within nine (9) months of the fiscal year end. It will correspond to the Net Operating Income for the Residence divided by the co-ownership fractions held by the Lessor.

If the Net Income is negative, it is obligatory that the Lessor shall receive his fixed rent since the underperformance of the operation has no impact on this.

General provisions

The Lessor expressly declares that he opts to be subject to VAT and waives the benefit of the exemption provided for by Article 293 F of the General Code of Taxation. On this basis he undertakes to send to the tax services, by registered letter, an express waiver of the base exemption regime provided for at Article 293 B of the General Code of Taxation and to opt correspondingly for an actual assessment regime in addition to the option exercised on the declaration of existence provided for by Article 286.1 of the same Code.

The Lessor undertakes to give written receipt for the annual rent invoice which will be drawn up on his behalf and at the request of the Lessee.

Article 5 bis – Exclusive owner advantages.

Residence of purchase

The Lessor may choose to allocate all or part of the rent owed to him in lieu of payment for the periods spent at the CABOURG residence, subject to informing the Lessee thereof at the time of reservation when contacting the Odalys owner's department.

On this assumption, he shall benefit from an exclusive twenty percent (20%) discount on the accommodation services chosen, being recalled that no guarantee exists of being able to use his own flat.

Other residences

The Lessor may also choose to allocate all or part of the rent owed to him in lieu of payment for the periods spent in other Odalys residences (annual selection of residences managed by Odalys in Metropolitan France), subject to informing the Lessee thereof at the time of reservation when contacting the Odalys owner's department.

On this assumption, he shall benefit from an exclusive discount of:

Ten percent (10%) in high season
Fifteen percent (15%) in mid-season
Twenty percent (20%) in low season

Characteristics of these exclusive advantages

These advantages are strictly personal.

Occupation by the Lessor shall necessarily depend on availability.

It is clear that such discount applies to the rack rate, solely for the accommodation services and may not be combined with any other advantage or special offer.

Article 6 – Special condition

By express agreement between the Parties, the rent shall be fixed at thirty percent (30%) of the net income effectively collected by the Lessee (and shared out in proportion to the percentage of co-ownership among the leasing owners) in the case of *force majeure* interrupting the holiday business at the place where the rented property is situated (such as due to an earthquake, pollution of any kind, natural disasters, administrative hindrance, or otherwise, to the free access to the premises rented or to the circulation of persons or goods, etc.) or of an event causing grave dysfunction, the duration of which possibly exceeding three (3) consecutive days of business for the Lessee, notably due to modification of any kind in the use of or the access to the common areas or even due to their poor maintenance or operating, noting that this provision shall fail to apply in the case where the Lessee would be in charge of or would control the maintenance or the operating of said common areas.

This clause shall nevertheless not apply in the event of the damages sustained by the Lessee being covered by its insurance policy.

Article 7 - Prevention plan for natural and technological risks.

The provisions of Article L.125-5 of the French Environment Code [Code de l'Environnement] state as follows:

"Purchasers or lessees of real estate located in areas covered by a plan for the prevention of technological risks or by a plan for the prevention of foreseeable natural disasters, whether prescribed or approved, or situated in seismic zones defined by Council of State Decree, are informed by the vendor or the lessor of the existence of the risks stated in said plan or decree."

Hence, a report of the natural and technological risks is drawn up using data made available by the Préfet [county or regional administrator]. In the case of a building being put on sale, the report is issued pursuant to the terms and conditions of Articles L.271-4 and L.271-6 of the French Construction and Housing Code [Code de la Construction et de l'Habitation]."

A natural and technological risk report shall remain attached hereto.

Article 8 – Environmental protection

1 Pollution:

The Parties declare being informed of the provisions of Article 8-1 of French Law no. 76-663 dated 19 July 1976 relating to installations classified for the protection of the environment, modified by French Law no. 92-646 dated 13 July 1992, codified under Article 514-20 of the French Environment Code [Code de l'Environnement], the text of which being quoted hereunder [in its translated form]:

"Article 8-1:

"Where an installation subject to authorisation has been operated on the land, the vendor of such land shall be obliged to inform the vendee thereof in writing; the vendor shall also inform the latter, insofar as he is aware, of any significant danger or inconvenience resulting from such operations.

Failing that, the purchaser shall have the choice of pursuing completion of the sale or of claiming refund of a portion of the price. He may also request restoration of the land to its original state at the expense of the vendor, insofar as the cost of such restoration does not appear disproportionate in relation to the sale price."

The Lessor declares that, to his knowledge, the Premises rented are not stricken with any pollution liable to result from the current or past operations of a classified installation (Article 6, Paragraph VI of French Law no. 92-646 dated 13 July 1992 relating to the elimination of waste, as well as to classified installations for the protection of the environment).

2 Classified installations:

The Lessor declares that, to his knowledge, no installation exists on the rented Premises which falls under the Classified Installations' legislation for the protection of the environment.

3 Energy diagnosis:

An energy performance diagnosis shall remain attached hereto.

Article 9 – Termination clause.

It is agreed that in the case of failure to fulfil any one of the provisions of the present lease by either one of the parties, and that one month after receiving an order to pay or a summons to fulfil, containing a declaration by one of the parties of his intention to take advantage of the present clause, and remaining to no avail, the lease shall be terminated by rights.

Article 10 - Information for the Lessor:

The following provisions are recalled:

Provisions of Article L145-14 of the French Commercial Code [Code de Commerce]

"The lessor may refuse to renew the lease. Nevertheless, the lessor is obliged, save exceptions provided in Articles L. 145-17 et seq., to pay the evicted tenant so-called "eviction" compensation, equivalent to the damages caused by the failure to renew.

Said compensation shall notably comprise the market value of the goodwill, such as determined according to business practices, possibly increased by the normal removal and reinstallation costs, as well as by the transfer duties and fees to be paid for goodwill of a similar value, save in the case where the owner shows proof that the damage is of a lesser value."

Provisions of Article L145-17 of the French Commercial Code [Code de Commerce]

"I. - The lessor may refuse to renew the lease without being obliged to pay any compensation:

1st If such non-renewal is due to a serious and legitimate reason with regard to the outgoing tenant. Nevertheless, should this concern either the non-fulfilment of an obligation, or the stoppage without serious and legitimate reason of the operating of the goodwill, in consideration of the provisions of Article L. 145-8, the offence committed by the lessee may only be invoked if it is pursued or renewed more than one month after receiving notification from the lessor to have to duly cease such offence. In order to be valid, said notification should take the form of an out-of-court deed, stating the reason invoked and reproducing the terms of the present paragraph;

2nd If it is determined that the building has to be totally or partially demolished due to being in a state of insalubrity acknowledged by the administrative authorities, or if it is clear that it can no longer be occupied in all safety due to its state.

II. - In the case of reconstruction by the owner or his entitled beneficiary of a new building comprising commercial premises, the tenant benefits from a priority right to rent the reconstructed building, pursuant to the conditions provided by Articles L. 145-19 and L. 145-20."

Provisions of Article L321-2 of the French Tourism Code [Code de Tourisme]

"The operator of a rated holiday residence must maintain separate operating accounts for each residence. He shall inform any owners thereof upon their request.

Once a year, he shall transmit owners a statement of the year just ended, stating the accommodation statistics achieved, the significant events of the year, as well as the figures and prospects for the main expenditure and receipt items of the residence."

RL

By consequence, the Lessor acknowledges having been notified that in the case where he would refuse to renew the lease at its term, he may have to pay eviction compensation, the calculation of which, based on business practices, notably the operating results, shall be left to the sovereign appreciation of the competent courts.

Such compensation could represent 1 to 2 years' turnover, broken down in accordance with the lot(s) concerned.

Article 11 – Granting of jurisdiction

Registration: The registration fees for the present Lease shall be borne by the party requesting such formality.

Election of domicile: For the purpose of the provisions herein, the Parties elect domicile at their respective residences or head offices, such as appear at the outset hereto.

Allocation of jurisdiction: Any dispute arising due to this agreement shall be referred to the competent court of the place where the property is rented.

Done at , LONDON

On , 25.07.15

In two (2) original copies

THE LESSOR

LESSEE

31 Dec 2015



THE LESSEE

LESSOR

ETAT MOBILIER CABOURG RESIDENCE

DESCRIPTIF SOMMAIRE DE L'EQUIPEMENT MOBILIER - PARTIES PRIVATES

TYPE	T2	T3
INCLUSE DE COUCHAGES	7	6

EQUIPEMENT MOBILIER SÉJOUR, ENTRÉE	T2	T3
Canaapé d'angle (ou canapé sofa) et matelas ou convertible	1	1
Fauteuil ou pouf (si emplacement disponible)	1	1
BZ en 60	0	0
Table repas (citr. En fonction du nbre de pers)	1	1
Chaise ou tabouret	4	6
Mouette 1 ou 2 portes (bas ou haut en fonction du style souhaité)	1	1
Table basse ou bout canapé (si emplacement disponible)	1	1
Paire de (entrée)	1	1
Miroir	1	1
Picard mobile au RZ de Chaussée	1	1

EQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2	T3
Tête de lit pour R en 140	1	1
Sommiers capitonnés en 140 (avec pieds)	1	1
Matelas en 140 (HR 35 - ep. 13cm)	1	1
Commode ou armoire (si pas d'armoire intégrée)	1	1
Chévet ou tablettes sur tête de lit	2	2

EQUIPEMENT MOBILIER AUTRE(S) CHAMBRE(S)	T2	T3
Tête de lit pour 2 pers en 90	0	0
Sommiers en 90	0	0
Matelas en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	0	0
Commode ou armoire (si emplacement disponible)	0	0
Chévet	0	0

EQUIPEMENT MOBILIER CABINE(S)	T2	T3
Ensemble lit superposé (2 lits) en 60 avec tiroir de rangement	0	1
Sommiers à lattes en 60	0	0
Matelas en 60	0	0
Tablettes Chévet	0	0
Si possible, commode 3 tiroirs	0	1

Luminaires (à titre indicatif / en fonction des points lumineux)	T2	T3
Lampe chévet ou applique d'ambiance	2	2
Plafonniers séjour + chambre	2	3
Plafonniers entrée	1	1
Plafonniers EsB + WC	2	2
Appliques canapé d'angle	2	1
Appliques pour lit superposé	0	2
Terrasse	T2	T3
Protection matelas	ok	ok
Coverature	ok	ok
Orfèvre	4	6
Jeté de lit	ok	ok
Housse hôtelette pour canapé d'angle et lit superposé	ok	ok
Rideaux avec ou sans occultant et voilage si vu à RZC	ok	ok

EQUIPEMENT ACCESSOIRES SDB (en fonction du nbre de sanitaires)	T2	T3
Faïence 1 ou 2 litres	1	1
Porte serviettes (si emplacement disponible)	1	1
Poubelle	1	1
Déodorant WC	1	1
Bain + porte bain WC	1	1

DIVERS EQUIPEMENTS	T2	T3
Kit Vaisselle complet (avec bouillottes, autocuiseur)	4	5
Si terrasse et/ou balcon : Mobilier adapté (chaises ou fauteuils + tables)	ok	ok
Décoration en fonction du type d'appartement	ok	ok

EQUIPEMENT ELECTROMENAGER (si non fourni par le Promoteur)	T2	T3
Lave Vaisselle (en fonction nbre pers)	1	1
Réfrigérateur top ou Réfrigérateur 2 portes	1	1
Four micro ondes grill	1	1