

BRICKELL MEGEVE SARL

25 Impasse de la Piolette
74120 MEGEVE - FRANCE
RCS Annecy - siret 517 505 368 00020
TVA intracommunautaire :FR76 517 505 368

**CHALET BRICKELL – MEGEVE
BAIL COMMERCIAL**



ENTRE

La **SARL BRICKELL MEGEVE**, ayant son siège social au 25 impasse de la Piolette, 74120 MEGEVE, FRANCE,
Représentée par son gérant, Mr Eric ARNOUX

Ci-après dénommée « Le Propriétaire ».

ET

La société **PURE CONCEPT GULF**, suite 1301, Jumeirah Tower X3, DMCC – DUBAÏ – ÉMIRATS ARABES UNIS,
Représentée par son Manager, Mme Géraldine Peyraud, Manager,

Ci-après dénommée « Le Locataire ».

Ci-après dénommées « Les Parties ».

PRÉAMBULE ET EXPLICATION

Depuis 2017, la SARL BRICKELL MEGEVE n'ayant pas les moyens financiers pour faire face à ces obligations, a fait appel à la société PURE CONCEPT GULF pour entreprendre et payer divers travaux et services pour le fonctionnement de la société BRICKELL Megève SARL et de son bien dit « **Le Chalet Brickell** ». Depuis cette date, la société PURE CONCEPT GULF a également réglé l'ensemble des factures de dépenses pour le compte de BRICKELL Megève SARL.

Les dépenses financières et avances effectuées par la société PURE CONCEPT GULF pour le compte de BRICKELL MEGEVE SARL depuis 2017 sont détaillées selon les comptes et bilan comptable comme suit :

- 2017 à 2021 avances faites au bilan comptable 2021 : 262 031,00 €
- 2021 : Avances financières pour paiement des factures courantes : 80 746,98 €
- 2022 : Avances financières pour paiement des factures courantes : 39 750,58 €
- 2023 : Avances financières pour paiement des factures courantes : 45 599,27 €
- au 30 novembre 2023 : Factures des première conceptions architecturales dans le cadre d'un développement immobilier sur le terrain parcelle 223 réalisé entre 2022 et 2023 : 72 780,00 €

Au jour de la rédaction et signature des présentes, BRICKELL MEGEVE SARL doit à la société PURE CONCEPT GULF la somme totale de **500 908,10 €** (cinq cent mille neuf cent huit euros et dix centimes).

La vente prévue depuis 2021, et les accords avec les créanciers étant caduc, La société BRICKELL MEGEVE SARL n'est pas en mesure de rembourser les avances financières effectuées par la société PURE CONCEPT GULF.

La SARL BRICKELL MEGEVE n'ayant pas les moyens financiers pour rénover et entretenir le chalet, afin de pouvoir le louer et encaisser les fonds nécessaires aux remboursements de la société PURE CONCEPT GULF, les parties ont convenu ce qui suit :

La société BRICKELL MEGEVE SARL accorde un bail commercial à la société PURE CONCEPT GULF pour une durée minimale déjà établie, concernant le bien situé au 25 Impasse de la Piolette, 74120 Megève, dont elle est propriétaire ci nommé « **Chalet Brickell** ».

Dans ce cadre, la société PURE CONCEPT GULF a toute latitude pour utiliser le bien, le louer pour des durées courtes ou longues, avec ou sans services para-hôtelières (mais avec un minimum de services), et ceux conformément au régime fiscal de la société BRICKELL MEGEVE. La société PURE CONCEPT GULF aura aussi le devoir de financer et faire toute démarche techniques et juridiques dans le cadre de l'obtention d'un permis de construire sur la parcelle propriétaire de la SARL BRICKELL MEGEVE cadastré 223.

La société BRICKELL MEGEVE possède deux chalets à usage résidentiel locatif (ci-après dénommés le Chalet), avec terrain attenant, situés à Megève (74120) - 25 Impasse de la Piolette.

Une description plus détaillée de ces propriétés est jointe.

IL EST CONVENU CE QUI SUIV

Article 1 - Objet du présent contrat

Le présent contrat a pour objet un bail de location, moyennant rémunération dans le cadre d'un bail commercial selon les articles L. 145-1 à L. 145-60, d'un chalet meublé à usage résidentiel, dénommés « **Chalet BRICKELL** », ainsi que la fourniture de services para-hôtelières (accueil des clients, entretien régulier des chambres, fourniture de linge de maison, etc.), ou pas en fonction des dispositions qui seront prises par le locataire.

Article 2 - Description des biens objet du bail

Le « **Chalet BRICKELL** » est décrit en annexe aux présentes, avec tous les meubles et équipements qui meublent ladite propriété, tels que décrits dans un inventaire établi conjointement par les parties et signé le jour de l'entrée dans les lieux.

La société PURE CONCEPT GULF déclare avoir une parfaite connaissance du « **Chalet BRICKELL** » dans son ensemble.

Article 3 - Destination du chalet

Le Chalet mis à disposition sera utilisé commercialement par la société PURE CONCEPT GULF ou toute structure que celle-ci désire se faire substituer, et ceux sans accord à demander à la SARL BRICKELL MEGEVE, afin que cette dernière puisse l'utiliser à des fins commerciales dans le cadre de son exploitation para-hôtelière/hôtelière ou autres. Le locataire déclare qu'il a l'intention d'utiliser le bien à des fins



commerciales, organisation d'évènements, location a des clients du Moyen orient et autre, ainsi que l'utilisation en tant que bureau de représentation en Europe pour ces activités commerciales et professionnelles.

De plus, le locataire devra dans son activité para-hôtelière, s'engager expressément, à offrir au Client au moins trois (3) des quatre (4) services para-hôtelières suivants :

- Entretien régulier des locaux,
- Fourniture de linge de maison,
- Service d'accueil, même non personnalisé.

En conséquence, en application des dispositions de l'article 261 D 4° b du Code général des impôts français, le prix du service de mise à disposition du Chalet, ainsi que les services para-hôtelières susmentionnés, sont soumis à la TVA pendant toute la durée de validité du présent accord.

Article 4 - Durée du contrat de location

Le Propriétaire et le locataire ont convenu mutuellement qu'étant donné les fonds dus par la SARL BRICKELL MEGEVE a la société PURE CONCEPT GULF que le Chalet sera loué dans le cadre d'un bail commercial dit : 3-6-9 et pour une première période ferme et minimum de 9 ans à partir du :

- **1er décembre 2023**

Et jusqu'au :

- **1er décembre 2032 (9 ans)**

Article 5 – Droit commercial français encadrant le bail commercial de ce contrat

En droit français, les baux commerciaux sont régis par le Code de commerce français, spécifiquement les articles L. 145-1 à L. 145-60. Ces dispositions réglementent la relation entre les bailleurs et les locataires commerciaux, définissant les droits et obligations de chaque partie.

- **Durée du bail :** La durée minimale d'un bail commercial est de neuf ans, généralement divisée en trois périodes de trois ans chacune. Cette structure permet aux locataires de résilier le bail tous les trois ans, communément appelée « location 3-6-9 ». Dans le présent cas, une première période ferme et non résiliable de 9 ans et conclus.
- **Renouvellement du bail :** À l'expiration, les locataires ont le droit de renouveler le bail aux mêmes conditions. Si un bailleur refuse le renouvellement sans raison légitime, il est tenu de verser une indemnité d'éviction au locataire.
- **Révision du loyer :** Le loyer peut être révisé tous les trois ans sur la base d'un indice de référence, généralement l'Indice des loyers commerciaux (ILC) ou l'Indice des loyers des activités tertiaires (ILAT). Dans le cas présent, le montant du bail est conclu pour un montant FIXE et NON REVISABLE sur la première période de 9 ans.
- **Charges et réparations :** La répartition des charges entre le bailleur et le locataire est négociable. Cependant, les réparations majeures (telles que celles des murs porteurs ou du toit, balcons, terrasses, chauffage et électricité) sont généralement à la charge du bailleur, tandis que l'entretien courant incombe au locataire.
- **Cession et sous-location :** Le locataire peut céder le bail, se faire substituer ou sous-louer les locaux, sans aucun consentement du bailleur, et ceux à tout moment que le locataire le décide.

Article 6 - Charges et conditions à la charge du locataire et du Propriétaire

6.1. Principales obligations du locataire

6.1.1. État des lieux

Un état des lieux sera établi par le Propriétaire et signé par les deux parties au début et à la fin.

En l'absence d'état des lieux au début de la période pour laquelle le Chalet est mis à disposition, le Locataire sera réputé avoir reçu le Chalet, ainsi que les meubles et équipements, en parfait état au début de la période.

6.1.2. Utilisation du Chalet

Le locataire doit utiliser les meubles, objets et équipements spécifiques en parfait état de fonctionnement et les restituer en parfait état à la fin de la période d'occupation du Chalet, sauf pour la détérioration et l'usure résultant d'une utilisation normale.

Le locataire s'engage ainsi à :

- Maintenir les meubles, équipements et installations spécifiques en parfait état de fonctionnement et les restituer en parfait état à la fin de la période de location, sauf pour la détérioration et l'usure résultant d'une utilisation normale,
- Restituer tous les équipements spécifiques, tels que la ventilation, les installations électriques et téléphoniques, en parfait état de fonctionnement,
- Subir et permettre l'exécution de toutes réparations mineures ou majeures qui pourraient devenir nécessaires et que le Propriétaire pourrait juger appropriées, qu'elles soient ou non dues à une urgence, sans pouvoir exiger de compensation ou de réduction de prix,
- Ne pas modifier les meubles, équipements ou décorations installés par le Propriétaire,
- Se conformer scrupuleusement aux instructions du Propriétaire concernant l'utilisation et l'entretien du système de chauffage, des appareils électroménagers et des équipements sportifs.

Concernant ces derniers équipements, le locataire doit s'assurer que son état physique (et celui de ses clients) lui permet de les utiliser sans contre-indication médicale. En tout état de cause, l'utilisation de tous les équipements se fait aux risques et périls du Client, et ce dernier ne pourra formuler aucune réclamation contre le Propriétaire pour quelque raison que ce soit,

- Réserver l'utilisation des équipements ménagers (cuisine, buanderie, etc.) exclusivement au personnel de service, qui sera le seul autorisé à utiliser ces équipements,
- Rembourser tous les frais de réparation ou de remplacement des articles détruits pendant la période d'occupation, dans la mesure où cette destruction n'est pas le résultat de l'usure normale, de l'obsolescence, d'un événement fortuit ou de la force majeure,
- Accepter la présence, dans le Chalet, de personnes responsables de la fourniture de services para-hôteliers,
- Utiliser le Chalet en « bon père de famille », ne pas recevoir plus d'invités que sa capacité ne le permet, et également tenir compte des devoirs normaux des personnes responsables de la fourniture des services para-hôteliers,
- Ne pas fumer dans le Chalet, et s'assurer que les visiteurs ne fument pas non plus,

6.1.3. Contributions et charges diverses

En plus des charges de maintenance et de réparation mentionnées ci-dessus, le locataire s'engage également à payer toutes les charges relatives aux services et services para-hôteliers non inclus dans le contrat, ainsi que les communications téléphoniques.

6.2 Principales obligations du Propriétaire

Le Propriétaire s'engage à :

- Mettre le Chalet et ses installations à disposition en bon état et en bon état de réparation,



- Faire tout ce qui est possible, dans les plus brefs délais, pour remédier à tout dysfonctionnement du système de chauffage, des équipements ménagers et des installations sportives.

Cependant, le Propriétaire n'accepte aucune responsabilité pour tout dommage corporel subi par le locataire ou ses invités résultant de l'utilisation de toute installation défectueuse.

De plus, le Propriétaire :

- Reconnaît avoir été informé des dispositions de la loi du 3 janvier 2003 et des décrets d'application du 1er janvier 2004 et du 7 juin 2004 sur la sécurité des piscines,

- Déclare que le Chalet est équipé d'une piscine sécurisée.

Article 8 - Assurance

Le Locataire renonce expressément à toute réclamation de responsabilité contre le Propriétaire :

- En cas de retrait ou de réduction temporaire des services communs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc.,

- En cas d'inondation due à un refoulement d'égout, d'humidité, d'infiltration, de fuites, le Propriétaire n'étant en aucun cas responsable des dommages ainsi causés,

- En cas de tout problème physique ou dommage résultant de l'utilisation des installations sportives par le Client ou ses invités.

Article 9 - Visite des lieux

Le Locataire doit permettre au Propriétaire, à son architecte, à tout entrepreneur, ou à toute personne autorisée par lui, d'entrer dans les locaux loués pour en inspecter l'état lorsque le Propriétaire le juge approprié, sur rendez-vous et avec un préavis de vingt-quatre (24) heures, afin de ne pas perturber le séjour des Clients.

Article 10 - Tarifs - Dépôt de garantie

Le Propriétaire met le Chalet à disposition au Locataire qui accepte, selon les conditions financières suivantes :

10.1 Tarifs

Au regard des conditions d'avance financière faites, et en fonction de celle à venir, le prix de la location annuelle du Chalet décrits ci-dessus est de **180 000 €/an** (cent quatre-vingt mille euros).

La TVA est applicable au taux de 20 % (taux en vigueur), en plus de toutes charges, comme indiqué ci-dessus, toutes payables sur le compte dont les coordonnées seront communiquées par le Propriétaire.

Ce prix est payable comme suit :

Il sera totalement déduit des sommes dues par SARL BRICKELL MEGEVE pour avances et factures impayées à la société PURE CONCEPT GULF. Une déduction sera effectuée à la fin de la première période de location de 3 ans sur les montants restants, soit le 1^{er} décembre 2026. Jusqu'à cette date du 1^{er} décembre 2026, aucun paiement de loyer sera réclamé à la société locataire PURE CONCEPT GULF, car considéré comme déjà réglé par les avances faites.

Le 1^{er} décembre 2026, la société PURE CONCEPT GULF fera le détail des factures payé encore non connues à la date de la signature des présentes, et un avenant sera établi afin de déterminer les sommes dues pour la seconde période triennale du bail du 1^{er} décembre 2026 au 1^{er} décembre 2029. Il en sera de même pour la troisième période triennale du 1^{er} décembre 2029 au 1^{er} décembre 2032.

Le présent contrat signé est ferme et définitif pour une durée de 9 ans.



Le locataire, ayant déjà payé le prix des services définis ci-dessus, s'engage à prendre possession des lieux à la date spécifiée dans le contrat soit le 1^{er} décembre 2023.

Dans le cas où, une fois le contrat signé et le prix payé, le locataire décide de ne pas prendre possession des lieux, le montant payé sera entièrement et définitivement perdu, et le Propriétaire retiendra ce montant à titre de compensation.

Il est expressément convenu que toutes les charges immobilières seront à la charge de PURE CONCEPT GULF et seront déduites du loyer initialement convenu dans le cadre du bail. Un état annuel sera préparé entre les parties, le premier devant être effectué le 31 décembre 2029.

10.2 Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie est fixé suite aux avances de fonds déjà faite par le locataire a la société BRICKELL MEGEVE suite aux états financiers entre les sociétés.

Article 11 - Divisibilité des clauses

Le fait que toute clause du présent contrat puisse devenir nulle et non avenue, inapplicable, invalide, illégale ou inapplicable n'affectera pas la validité dudit contrat et n'exonérera pas le propriétaire et le locataire de l'exécution de ses obligations.

Les parties s'engagent à maintenir la confidentialité de toutes les informations échangées dans le cadre du présent contrat."

Article 12 – Continuation des présents - engagements – pacte de préférence/droit de préemption

12.1 Continuation :

Si la société BRICKELL MEGEVE SARL désire vendre son bien, En cas de vente du « **Chalet Brickell** », le présent bail conservera toute sa validité dans le cadre des présentes.

Il en sera de même en cas de vente des parts sociales de la SARL BRICKELL MEGEVE par les ayants droits économiques.

12.2 Pactes de préférence/droit de préemption :

Dans le cas où une vente du « **chalet Brickell** » ou de plus de 50% des parts sociales seraient vendues à un tiers, le locataire, la société PURE CONCEPT GULF ou tout autre société ou personne qu'elle désignerait à se substituer, aura une préférence sur cet achat, dans les conditions identiques.

La société PURE CONCEPT GULF ou tout autre société ou personne qu'elle désignerait aura un délai de 90 jours (quatre-vingt-dix jours) a réception par lettre recommandée au siège de la société du compromis de vente avec preuve des fonds, d'un engagement de vente irrévocable notarié dument valable et fonds consignés, ou de l'acte de cession des parts sociales pour actionner son droit de préemption et d'acquérir soit le bien vendu soit les parts sociales.

En cas de non préemption par la société PURE CONCEPT GULF ou tout autre société ou personne qu'elle désignerait, Il est déjà convenu entre les parties, qu'en cas de vente de l'immeuble et que le nouveau propriétaire ne désire pas poursuivre les présents engagements de bail commercial, la société BRICKELL MEGEVE devra :

- Rembourser à la société PURE CONCEPT GULF des fonds dépenser jusqu'au jour de la rupture du présent contrat,
- Une indemnisation pour le manque à gagner sur la période fixe des 9 ans du bail, la somme de 250'000 € (deux cent cinquante mille euros) par année de location restante jusqu'à la fin de la première période de 9 ans soit le 1^{er} décembre 2032. Cette indemnisation sera prise sur le prix de vente de l'immeuble ou des parts sociales le jour de la vente.



- Dans le cas contraire, le présent bail restera valide jusqu'à cette date, et l'indemnisation de départ sera évalué le 1^{er} décembre 2032.

12.3 Clause de maintien du bail en cas de liquidation du bailleur- clause de non résiliation

En application de l'article L. 641-13, en cas de liquidation judiciaire du bailleur (la Sarl BRICKELL MEGEVE), le présent bail restera en vigueur et continuera à produire ses effets jusqu'à son terme, les droits et obligations découlant du présent bail seront transférés à l'administrateur judiciaire ou à tout autre représentant légal désigné, qui devra respecter les termes du bail sauf accord contraire écrit entre les parties. Il en sera de même en cas de vente judiciaire du bien, l'acquéreur aura obligation de maintenir les conditions du présent contrat jusqu'à son terme.

Article 13 - Litiges

Tout litige pouvant surgir concernant l'interprétation, l'existence, l'exécution ou la résiliation du présent contrat sera porté devant le tribunal compétent dans la juridiction où se situe le Chalet.

Les procédures seront engagées exclusivement en français.

Article 14 - Langue du contrat

Le contrat est rédigé en langue anglaise et française, sous réserve des dispositions du droit français.

En cas de traduction, même assermentée, dans une autre langue, la langue française prévaudra toujours.

Article 15 - Élection de domicile

Pour l'exécution du présent contrat, et en particulier pour la réception de tous documents extrajudiciaires ou procédures légales, les parties élisent domicile :

- Le Locataire à son adresse personnelle indiquée en tête de ce document,
- Le Propriétaire à son siège social indiqué en haut de ce document.

Fait à Dubaï, le 15 novembre 2023, en 7 pages indivisibles

En double exemplaire.

Le Locataire :

PURE CONCEPT GULF, Le Manager Géraldine Peyraud



Le Propriétaire :

SARL BRICKELL MEGEVE, Le Gérant, Eric Arnoux



