

« EVERHOTEL » de PORNICHET (44380)

PROTOCOLE D'ACCORD ET CONVENTION D'ENGAGEMENT DE PRISE A BAIL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société PROMO'INN, société à responsabilité limitée au capital de 15 000 €, dont le siège social est à PLAISIR (78370) 28 avenue du 19 mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 450 975 891,

Agissant pour le compte de sa filiale de construction,

SARL EVERTEL PROMO, société à responsabilité limitée au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est à 78370 PLAISIR, 28 avenue du 19 mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 481 363 638,

Représentée par son gérant Monsieur Dominique DELHAL

Agissant aux présentes en tant que Constructeur et se réservant de se substituer toutes personnes physiques ou morales à l'effet des présentes et dans l'exécution du (des) Bail (Baux) dont il est question ci-après,

Ci-après dénommée « le Constructeur ou le Bailleur »

La société EVER'INN, (filiale de EVERGROUP au capital de 1 500 000,00 €) société par actions simplifiée au capital de 37 000,00 € ayant son siège social à 78370 PLAISIR, 28 avenue du 19 Mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 449 904 291, et sa filiale **EVERHOTEL**, société à responsabilité limitée au capital de 15 000 €, dont le siège social est à PLAISIR (78370) 28 avenue du 19 mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 451 261 390, représentée par son Gérant Monsieur Gérard MIKAELIAN, dûment habilité aux présentes

Agissant et se portant fort pour la **société gestionnaire** qui sera substituée à l'effet des présentes dans le cadre de son exploitation sous enseigne **EVERHOTEL**.

Intervient également aux présentes :

La société EVERHOTEL, Franchiseur du réseau de résidences-hôtels EVERHOTEL, société à responsabilité limitée au capital de 15 000 €, dont le siège social est à PLAISIR (78370) 28 avenue du 19 mars 1962, immatriculée au RCS de Versailles sous le numéro 451 261 390

Représentée par son gérant Monsieur Gérard MIKAELIAN

Ci-après dénommé « le Franchiseur »

Après avoir préalablement exposé:

Le Constructeur se propose de réaliser un ensemble immobilier classé « hôtel de Tourisme » 1 étoile, dénommé « **EVERHOTEL** », sur un terrain situé **ZAC PORNICHET ATLANTIQUE Boulevard de Saint Nazaire, lot N°1 – 44380 PORNICHET**.

Un permis de construire pour la construction ci-après a été délivré par Monsieur le Maire de PORNICHET, en date du 15 juin 2005, sous le numéro PC4413205T1030.

Cet ensemble immobilier sera constitué de 30 logements suivant la décomposition suivante :

- 30 chambres T1 pour 2 ou 3 personnes

Ainsi que les parties communes à usage commun comprenant :

- les locaux d'accueil
- Une salle polyvalente
- Un logement de fonction
- Un office et locaux techniques
- Une lingerie et buanderie
- Un Restaurant

Qui feront l'objet d'un bail séparé, dans les conditions des présentes.

L'ensemble conforme aux plans d'avant projet types de la chaîne EVERHOTEL et au cahier des charges, dont les parties déclarent avoir parfaite connaissance.

La rédaction des actes définitifs et le suivi de l'opération sont confiés à **Maître P.LEBEAU**, notaire à La Rochelle, 12, Place de Verdun.

Ceci exposé il est arrêté et convenu ce qui suit:

1. CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le bailleur s'engage définitivement et irrévocablement sous les conditions suspensives ci-après énoncées à donner à bail à loyer, conformément aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 et des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, au preneur qui accepte, sous les mêmes conditions, les biens dont la désignation suit et tels qu'ils devront être après achèvement et dans le respect du **projet de Bail Commercial** annexé aux présentes que les parties déclarent connaître et accepter les termes.

2. CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent contrat est subordonné à l'obtention de toutes autorisations administratives et d'urbanisme requises de la part des autorités compétentes pour la réalisation de cet ensemble immobilier et à cette réalisation.

- Obtention par le bailleur, d'un permis de construire autorisant la réalisation du bâtiment décrit à l'exposé qui précède, purgé de tous recours.
- Achèvement et mise à disposition du preneur du bâtiment au plus tard 24 mois après la signature des présentes ou 12 mois après l'obtention du permis de construire purgé de tous recours sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai.

En cas de réalisation de ces conditions, le bail deviendra ferme et définitif. Il sera alors réitéré au plus tard dans les 60 jours suivant la date de prise d'effet du bail.

Dans le cas où une des conditions suspensives ci-dessus convenues et énoncées ne se réaliserait pas dans les délais ci-dessus prévus pour une cause non imputable à l'une ou l'autre des parties, les présentes seraient nulles et de nul effet et chacune des parties seraient déliées de ses engagements résultant des présentes.

3. ETUDE ET REALISATION DES TRAVAUX

- 3.1.** Le Constructeur est seul responsable de la réalisation du nouvel ensemble immobilier et le Gestionnaire ne s'immiscera en aucune façon dans les travaux de construction de cette résidence.
- 3.2.** Toutefois, le Constructeur a confié à la société EVERHOTEL, Franchiseur, une mission d'assistance technique de Conception et de suivi de réalisation du bâtiment aux normes de

la chaîne ; EVERHOTEL informera régulièrement le Gestionnaire de l'avancement des travaux.

- 3.3. Le Franchiseur a défini, en accord avec le Constructeur, les types de logements, les surfaces des locaux, leurs revêtements, leurs équipements et leur mobilier, selon cahier des charges remis au Gestionnaire et accepté par lui.
- 3.4. Le Constructeur se chargera de demander le classement « Hôtel de Tourisme » provisoire du nouvel ensemble immobilier et informera le Gestionnaire de ses démarches.
- 3.5. Le Gestionnaire, sous réserve que les bâtiments soient conformes à la réglementation en vigueur dans ce type d'exploitation, sera responsable de l'obtention définitive de ce classement.
- 3.6. Le Constructeur s'engage à livrer au Gestionnaire le nouvel ensemble immobilier, tel qu'il est défini ci-dessus, complètement terminé et toutes réserves levées au cours du trimestre suivant : **3ème trimestre 2006.**

La date de la mise en exploitation de la résidence et de la prise d'effet des baux consentis par chacun des copropriétaires au Gestionnaire est fixée 10 jours après la livraison de la résidence terminée et toutes réserves levées.

Dans le cas où certains lots ne seraient pas achevés à la date de mise en exploitation de la résidence, la date d'effet du bail serait reportée à la date de mise en exploitation effective des lots concernés.

- 3.7. Au cas où la date de la livraison de la résidence au Gestionnaire indiquée ci-dessus serait repoussée pour quelque raison que ce soit, le Constructeur s'engage à en informer le Gestionnaire au minimum 3 mois avant la date de livraison prévue et indiquée ci-dessus.

La date de prise d'effet des baux signés avec les copropriétaires bailleurs correspondra, alors, avec la date de mise en exploitation arrêtée d'un commun accord entre les parties.

Le Constructeur s'engage également à informer le Gestionnaire dès qu'il en a connaissance, de construction ou de travaux importants qui seraient réalisés à proximité de la résidence, notamment si la celle-ci est située à l'intérieur d'une ZAC et qui pourraient engendrer des nuisances dans le cadre de l'exploitation de la résidence.

4. GESTION DE LA RESIDENCE

- 4.1. Les parties conviennent mutuellement que ce nouvel ensemble immobilier sera exclusivement géré par le Gestionnaire.
- 4.2. Il est précisé que la gestion de ce nouvel ensemble immobilier s'effectuera dans le cadre de baux commerciaux dont un modèle est joint en annexe, consentis au profit du gestionnaire unique de la résidence, conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 février 1986. Ces baux seront consentis pour une durée de **10 ans** renouvelables par tacite reconduction qui débutera 10 jours après la livraison de la résidence terminée et toutes réserves levées.
- 4.3. Le loyer brut annuel total de l'ensemble de cette nouvelle résidence et de ses parties communes sera déterminé à la prise d'effet du bail, selon montant définitif de l'investissement, selon barème suivant :

Pour l'hôtel de 30 chambres :

- 5.50 % du montant de l'investissement total HT, effectué par le Bailleur au titre de la construction de l'immeuble objet des présentes durant la première période de 36 mois suivant la date d'entrée en jouissance,
 - 5.87 % du montant de l'investissement total HT effectué par le Bailleur au titre de la construction de l'immeuble objet des présentes durant la période suivante de 36 mois
 - 6.71%, ensuite, indexé annuellement comme indiqué à l'article suivant.
- 4.4. Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu, le 10 du mois suivant et indexé au 1^{er} janvier de chaque année sur la variation de l'indice INSEE du Coût de la Construction.

4.5. Au cas où certains appartements ne seraient pas vendus lors de la mise en exploitation de la résidence, le Gestionnaire versera les loyers correspondants au Constructeur qui s'engage à mettre lesdits appartements à la disposition du Gestionnaire pour son exploitation.

4.6. Le Gestionnaire s'engage à souscrire :

- une police d'assurance couvrant un contrat multirisque Hôtellerie garantissant le bâtiment, les embellissements, les aménagements, le mobilier, le matériel et les marchandises en valeur à neuf contre notamment les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux, vol, vandalisme, ainsi que les risques de Responsabilité Civile, exploitation et professionnelle, tant vis-à-vis des clients que des voisins et des tiers.
- Ce contrat prévoira également une garantie Pertes d'Exploitation suite aux événements ci-dessus, visant à garantir suite à un arrêt d'activité total ou partiel, les charges fixes de l'exploitation et notamment les loyers.

Ces contrats seront souscrits auprès du courtier de la société **EVERHOTEL** le Cabinet **L'ÉGIDE** Assurances, sis Bâtiment le Tropic, 91969 COURTABOEUF Cedex, et le Gestionnaire s'engage à justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du Constructeur.

4.7. Le Constructeur s'engage à communiquer au Gestionnaire dès qu'il en a connaissance ou au plus tard lors de la livraison de la résidence, une attestation de souscription de l'assurance dommages ouvrages comprenant les coordonnées de l'assureur et le n° de la police.

5. EQUIPEMENT DE LA RESIDENCE

5.1. Le Constructeur se charge d'équiper chacun des appartements de la résidence conformément au descriptif **EVERHOTEL** accepté par les 2 parties et dont ils déclarent avoir parfaitement connaissance.

5.2. Dans le cas précis de la résidence objet des présentes, le Constructeur se charge également de meubler les appartements de la résidence donnés en location, des meubles meublants, et luminaires selon le descriptif décidé d'un commun accord entre le Constructeur et le Gestionnaire et expressément agréée par ce dernier quant à la nature, au nombre, à la qualité et aux coloris choisis.

Le Constructeur devra équiper le local d'accueil d'une banque d'accueil, des meubles meublants, de placards, des sanitaires et de tous équipements nécessaires à l'exploitation, selon cahier des charges **EVERHOTEL**.

5.3. Dans le cadre de sa mission de suivi, le Franchiseur s'assurera à tout moment, et en informera le Gestionnaire, de la conformité du mobilier et des équipements aux normes **EVERHOTEL**.

6. LICENCE D'ENSEIGNE – CONTRAT DE FRANCHISE

6.1. La société **EVERHOTEL**, est concessionnaire de la marque « **EVERHOTEL** » déposée à l'Institut National de la Propriété Industrielle. Cette marque correspond à un concept et des normes de qualité propres à elle-même concernant la gestion, l'exploitation, l'animation et la conception des résidences.

6.2. Il est expressément convenu que le **BAILLEUR** loue les locaux objets du présent bail au **PRENEUR** en sa qualité de Franchisé de l'enseigne **EVERHOTEL**, sélectionné par le Franchiseur et présenté par lui au **BAILLEUR**. Cette qualité est déterminante du consentement du bailleur. La perte par le Gestionnaire de la Franchise **EVERHOTEL** pour quelque cause que ce soit serait résolutoire des présentes et de leurs suites, dans les conditions d'application de la clause résolutoire incluse au bail.

- 6.3. Le Gestionnaire s'engage à justifier à tout moment au bailleur de sa qualité de Franchisé EVERHOTEL et à lui apporter, préalablement au démarrage du chantier du bâtiment objet des présentes, la justification de sa qualité de Franchisé EVERHOTEL, et du paiement au Franchiseur des redevances Initiales Forfaitaires attachées au Contrat de Franchise.
- 6.4. Dans le but de faciliter la commercialisation des lots, la société EVERHOTEL, autorise le Constructeur à se prévaloir du fait que l'exploitation de la Résidence EVERHOTEL sera effectuée sous cette enseigne.
- 6.5. La société EVERHOTEL s'engage en outre à fournir au Constructeur tous les renseignements techniques nécessaires relatifs à la conception de cette résidence en vue de la rendre conforme à ses propres normes de qualité.
- 6.6. Il est convenu de façon expresse que l'utilisation du nom « **EVERHOTEL** » n'est pas exclusive et que la société EVERHOTEL garde la possibilité d'octroyer l'utilisation de cette enseigne à toute entité juridique de son choix.
- 6.7. Dans le cadre des garanties données par la société EVERHOTEL aux futurs copropriétaires bailleurs dans le cadre du présent bail, le gestionnaire s'engage à se conformer aux exigences de l'application de cette garantie, précisée au bail en annexe.

7. INTERVENTION DU FRANCHISEUR

- 7.1. Il est expressément convenu que le **BAILLEUR** loue les locaux objets du présent bail au **PRENEUR** en particulier en sa qualité de Franchisé de l'enseigne EVERHOTEL, filiale du groupe EVERGROUP, sélectionné par le Franchiseur et présenté par lui au **BAILLEUR**. Cette qualité est déterminante du consentement du bailleur.
- 7.2. La SARL EVERHOTEL, Franchiseur, intervenant aux présentes s'engage, en cas de défaillance du PRENEUR, à faire tous efforts pour assurer une poursuite de l'exploitation, par tout moyen à sa convenance, soit en propre, soit par la sélection et la mise en place d'un nouveau Franchisé, de manière à ce que l'immeuble objet du présent bail reste toujours garni d'un fonds de commerce en activité, quelles que soient les circonstances qui pourraient engendrer une quelconque défaillance du PRENEUR. En cas de procédure collective, le Franchiseur s'engage à intervenir sans délai auprès de l'autorité judiciaire pour trouver une solution de continuation ou de reprise du fonds défaillant.
- 7.3. Dans l'intérêt du Bailleur et pour exercer la garantie ci dessus, le Franchiseur s'engage :
 - à effectuer des visites régulières dans l'hôtel et à assurer un regard sur le contrôle budgétaire de la résidence, portant notamment sur le chiffre d'affaires et les postes principaux de charges du compte d'exploitation, en partenariat avec un Cabinet d'expertise comptable de premier plan au niveau national, le groupe FIDUCIAL, qui intervient en comptabilité et contrôle de gestion chez le preneur, selon procédures mises en place dans le réseau EVERHOTEL.
 - à prendre toute disposition en matière de préconisation, de conseil, toute mesure préventive ou correctrice, donner toutes instructions au preneur de manière à optimiser la rentabilité moyenne de l'hôtel pour qu'elle reste au minimum dans les normes du réseau et soit conforme aux prévisions et assure ainsi au client le bon paiement et à bonne date de ses loyers
 - à faire bénéficier l'établissement de tous les efforts et le savoir-faire de marketing et de promotion développés par la chaîne
 - Exercer une veille permanente de manière à anticiper et prévenir toute défaillance éventuelle du preneur,

Il est précisé, dans le cadre de la présente clause que l'obligation du franchiseur ne porte pas sur la substitution du Preneur dans ses obligations d'exécution du bail commercial, mais sur l'obligation de moyens, en particulier d'affecter prioritairement à l'établissement en difficulté un nouveau franchisé reprenant l'ensemble des obligations contractuelles de son prédécesseur.

8. DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur s'engage à la constitution d'un dépôt de garantie égal à Trois mois de loyer Hors taxes.

En cas de variation du loyer, les années suivantes, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à trois mois de loyer.

Cette somme, libérée au plus tard dans les 12 mois de la prise d'effet du bail, restera en dépôt, pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations du preneur de toute nature résultant de sa charge dans le cadre du bail et des engagements du franchiseur pour le compte du Gestionnaire vis-à-vis des bailleurs, sur un compte bancaire spécialement ouvert à cet effet, pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

Le dépôt de garantie sera utilisé en priorité, en cas de défaillance, au paiement des loyers dus au bailleur durant la période qui permettra au Franchisé d'exécuter ses garanties.

Le franchiseur assurera la gestion du compte et s'interdit d'utiliser le fonds de garantie à d'autres fins que celle prévue aux présentes, et à en effectuer le remboursement au gestionnaire à la fin du bail ou de ses éventuels renouvellements.

Le dépôt de garantie ne sera productif d'aucun intérêt pour le Gestionnaire.

9. CLAUSE PENALE

En considération du préjudice qui pourrait en résulter du fait de l'obligation dans laquelle le constructeur se trouverait de rechercher un nouveau preneur, et à titre de clause pénale, le preneur accepte entièrement et définitivement de payer au constructeur une somme égale à QUINZE MILLE EUROS (15 000 €), en cas de non signature du Bail par le seul fait du preneur dans les délais ci-dessus fixés, toutes les conditions suspensives ayant été réalisées.

10. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

11. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes les contestations qui pourront s'élever quant à l'interprétation ou l'exécution du présent protocole, seront de la compétence exclusive du Tribunal de Versailles.

Fait à

le

En trois exemplaires originaux

Le Constructeur

Le Gestionnaire

Le Franchiseur