BAIL COMMERCIAL

accompagnant l'achat d'un appartement
dans une « Résidence de Tourisme » classée (arrêté du 14 février 1986)

ARCS 1600
Résidence
« La Roc Belle Face »

PACK LOISIR SERENISSIME

Formule retenue par le Bailleur : 12 semaines
réparties suivant la décomposition ci-après

	HIVER	ETE
Très Haute Saison	1	
Haute Saison	2	
Moyenne Saison	3	1
Basse Saison	2	3

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) : **Mr ENDACOTT Mark & Mlle HENDERSON Anne**

demeurant : 2Ovaltine cottages
Bedmond road
Aboots Langley
Herts
WD5 OQ
UNITED KINGDOM

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

d'une part,

ET :

- **La Société SODEREV TOUR,** Société Anonyme au capital de 420.000 euros, dont le siège Social est à Paris (75017) 62/64 boulevard Pereire – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 411 772 338.

  Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Vittorio LECCI,

  Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu ce jour par Maître Ziegler, Notaire à Saint Chamond (42400) – 17 place de la liberté, le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Le Roc Belle Face » aux Arcs 1600 – Lieu dit « La Tourche » - 73704 Bourg Saint Maurice, dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.
Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.
Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements au plus tard en novembre 2008.
De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence sous forme d'une Résidence de Tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôteliers, ainsi qu'il sera précisé plus loin.
Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôteliers ci-après décrites à l'article 3.
Il est également précisé que les vacanciers auront gratuitement accès, et sans restriction, à l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs de la Résidence.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement

Local(aux) constitué(s) :

- du(des) logement(s) numéro(s) **112** — type **T2**
- superficie habitable **32.13 m²** — bâtiment **C**
- garage **inclus**

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielles que juridiques résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.
Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR le(s)-dit(s) bien(s) entièrement meublé(s) et équipé(s), inclus la télévision, et conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Operators.

ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme et irrévocable de neuf (9) années entières et consécutives. Le bail est réputé conclu au jour d'acquisition des biens par le BAILLEUR, mais ne prendra effet qu'à la date de mise à disposition effective desdits biens au PRENEUR. A défaut de date de prise de possession des lieux par Le PRENEUR précisément actée par les parties, il est convenu que celle-ci sera réputée intervenue au premier jour d'ouverture de la Résidence de Tourisme au public.
Le PRENEUR, en application de l'Article 145-4 du Code de Commerce, renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'issue des deux premières périodes triennales.
A l'issue du bail, le PRENEUR devra faire part au BAILLEUR de son intention de renouveler ou non le bail au plus tard douze (12) mois avant son terme par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, le BAILLEUR le dispensant expressément par la présente des formalités de congé prévues par les textes applicables. De même, au cas où le BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le PRENEUR au minimum douze (12) mois avant dans les formes requises par la loi.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.
En conséquence, LE PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la Résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, , la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés "à la carte".
  Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitation de Résidence de Tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la Résidence, objet des présentes, conserve son statut de Résidence de Tourisme classée pendant toute la durée du bail.
- Engagement de promotion touristique à l'étranger : le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. - Livraison

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors où ces logements et annexes sont conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Opérators, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le BAILLEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du BAILLEUR, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût sera à la charge de la partie défaillante.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux et le mobilier en bon état de réparations et d'entretien dans les parties privatives pendant le cours du bail, sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués, dans l'état d'usure et de vétusté normales avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité au BAILLEUR.

E. - Mobilier
En raison des obligations assumées par le PRENEUR, LE BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (ameublement et équipements) nécessaire pour qu'il puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le PRENEUR.

F. – Assurances
Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc 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 de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagées pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures ... nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remises en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

G. - Contribution, taxes et charges diverses
Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels, aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, et de toutes dépenses engagées par le BAILLEUR sans l'accord express du PRENEUR. Le PRENEUR acquittera également les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la Résidence de Tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.
Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, notamment de la taxe foncière, des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété à hauteur de 20 € TTC, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (cf paragraphe 5.1-C ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

H. - Enseigne :
Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour le paiement des charges ou taxes diverses non précisées ci-avant.

4.2 – <u>Concernant le BAILLEUR</u>

A. - Garanties
Le BAILLEUR 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 les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux à hauteur du montant de ces indemnités.

B. - Cession
Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

C. - Sous-location
Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

D. - Mandat

En raison du caractère du présent bail et de sa durée, le BAILLEUR s'interdit d'initier ou de voter toute décision collective lors des assemblées générales ou exceptionnelles de copropriété tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation par le PRENEUR de la Résidence ou pouvant porter un quelconque préjudice dans l'exercice de l'activité du PRENEUR ou de ses sous-traitants.
Le BAILLEUR avisera le PRENEUR de la date de la convocation aux assemblées générales de copropriété et, en cas d'absence du BAILLEUR, et dans le respect des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, il transfèrera ses pouvoirs au PRENEUR ou à toute personne désignée par celui-ci aux fins de le représenter.

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la T.V.A.

Ce loyer est payable :

- partie en numéraire,
- partie en nature.

5.1 – Loyer en numéraire

A. - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à **3870 euros HT**.
Ce loyer sera majoré de la TVA dont le taux en vigueur à la signature du bail est de 5,5%.

B. - Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

C. - Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

5.2 – Loyer en nature

A. - Définition du loyer en nature

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours déterminés en entête des présentes. Les séjours s'effectueront dans l'appartement du bailleur ou dans un appartement de caractéristiques identiques et selon les modalités précisées à l'article 6.

B. - Evaluation du loyer en nature

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes de base mises à la disposition du bailleur, la valeur hors taxes résultant de 80% du tarif public pratiqué chaque année par le PRENEUR.

C. - Révision du loyer en nature

D'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, il est expressément stipulé que la révision du loyer en nature, résultera de l'évolution du tarif public qui tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer et ce pendant toute la durée du bail.

5.3 – Conditions particulières

Le BAILLEUR s'engage à quittancer la facture annuelle de loyer total (loyer en numéraire + loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

5.4 – Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements amenant un dysfonctionnement 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 le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

ARTICLE 6 – Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature

6.1 – Calendrier des séjours

Le PRENEUR communiquera chaque année au BAILLEUR le calendrier d'occupation au plus tard :

- le 15 juillet pour la période d'hiver
- le 15 décembre pour la période d'été

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10H00.

6.2 – Réservation des séjours

a) le BAILLEUR devra, chaque année, notifier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :
   - le 1er septembre pour la période d'hiver,
   - le 31 janvier pour la période d'été.

b) si, pour une raison ou une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR, au plus tard 10 jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.

c) à défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le PRENEUR.

d) il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.

e) La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

6.3 – Modalités d'occupation

Le BAILLEUR bénéficie, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- accueil, réception
- entretien à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gracieuse des draps et kits linge pour son séjour.

Il est expressément convenu qu'aucune occupation du BAILLEUR ne pourra s'effectuer pendant les périodes de fermeture de la résidence.

Enfin, le BAILLEUR bénéficiera d'une possibilité d'occupation dite "week-end de dernière minute" en fonction des disponibilités du PRENEUR, qu'il pourra réserver au plus tôt deux (2) jours avant le départ, moyennant une somme forfaitaire de Quarante (40) €uros TTC, directement déduite de son loyer.

6.4 – Cession des droits d'occupation

Afin de respecter la réglementation sur les résidences de tourisme et d'éviter le déclassement, le BAILLEUR s'oblige dans le présent contrat, que s'il entendait ponctuellement céder ses droits d'occupation, à en aviser le PRENEUR et à les lui confier exclusivement. Le PRENEUR pourra se charger de proposer à la location la ou les semaines non occupées par le BAILLEUR sans engagement et pour un loyer de 50% du prix public.

6.5 – Année de livraison

Il est expressément convenu et accepté par le BAILLEUR que l'utilisation de ses droits d'occupation, lors de l'année de livraison, s'effectuera sous réserve des disponibilités du PRENEUR.

ARTICLE 7 - Occupation de l'appartement en sus du droit d'occupation

Cette faculté est non contractuelle et indépendante des conditions du présent bail. Elle permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 20 % de réduction. Le BAILLEUR bénéficiera en outre d'une réduction de 20% sur les prix publics de location sur l'ensemble des résidences LAGRANGE CLASSIC, LAGRANGE FAMILY et LAGRANGE PRESTIGE, selon disponibilités et 10 % sur l'ensemble de la brochure LAGRANGE, en réservant directement et exclusivement auprès du PRENEUR.

ARTICLE 8 - Bourse d'échange

Il s'agit d'une possibilité, et non d'un droit contractuel, offerte au BAILLEUR, d'échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence gérée par le PRENEUR. Le PRENEUR se réserve en outre la possibilité de ne pas donner suite à une demande d'échange, notamment en fonction des disponibilités et/ou des impératifs de planning.

ARTICLE 9 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, conformément aux dispositions combinées des articles 261-D-4 a, b et c du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux précisions apportées par les instructions administratives du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, déclare expressément renoncer à la franchise en base. Il s'engage à cet effet à exercer cette option dans la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

ARTICLE 10 - DIVERS

Sous réserve de l'accord du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander la modification de son Pack, tous les Trois (3) ans.

En cas de revente, de donation et plus généralement de tout acte de disposition entraînant mutation des biens objets du présent bail, le bénéficiaire se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant des présentes auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de ce transfert. Le BAILLEUR s'engage à faire annexer le présent bail à toute promesse de vente ou tout acte entraînant projet ou réalisation d'un transfert de propriété.

ARTICLE 11 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

ARTICLE 12 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Paris.

Fait en quatre exemplaires originaux,
A ... Paris
Le ... 12 juillet 2007

LE BAILLEUR

ABBOTS LANGLEY

3/7/07

A.P. Henderson

LE PRENEUR
SODEREV TOUR

SODEREV TOUR
19 rue d'Antin
75002 PARIS

A.P. Henderson

AVENANT A BAIL COMMERCIAL
ARC 1600 – Le Roc Belle Face

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) : **Madame, Monsieur, Mark & Anne ENDACOTT & HENDERSON**

demeurant :

2 OVALTINE COTTAGES

BEDMOND ROAD - ABOOTS LANGLEY

WD5OQ HERTS

ROYAUME-UNI

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,
d'une part,

ET :

- **La Société SODEREV TOUR,** société par actions simplifiée au capital de 3.490.000 euros, dont le siège Social est 19, Rue d'Antin à PARIS (75002), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 445 103 658.
  Représentée par son président directeur général, Monsieur Vittorio Lecci,

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,
d'autre part,

Il est préalablement rappelé que :

Le BAILLEUR a acquis dans la résidence ci-dessus désignée des lots qu'il a donnés à bail commercial au PRENEUR, et notamment le logement n° **C112** (dont les autres lots sont l'accessoire).

Le 28 septembre 2012, le PRENEUR a fait l'objet d'un jugement de sauvegarde (tel que prévu aux articles L 620-1 et suivants du code de commerce).

Les parties se sont rapprochées afin de renégocier les termes et conditions de leur collaboration et ont donc convenu le présent avenant.

Ceci exposé, il est passé à l'Avenant au Bail Commercial objet des présentes,

ARTICLE A - Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant prendra effet au 1er janvier 2013.

ARTICLE B - Charges et Conditions

L'article 4.1.G – Contributions, taxes et charges diverses – 2ème paragraphe du bail est annulé et remplacé par ce qui suit :

« Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, notamment de la taxe foncière, des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble à hauteur de 35 € TTC, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer.
Il est toutefois prévu que si le montant réel des charges de copropriété telles qu'approuvées lors de chaque assemblée générale est inférieur au montant forfaitaire annuel de 35 € TTC, par mètre carré habitable, la différence sera remboursée au BAILLEUR en diminution de l'échéance de charges suivant l'assemblée générale.
Il est convenu que le BAILLEUR procédera au paiement de ses différents appels de fonds des charges de copropriété directement au nouveau syndic. Afin de garantir la continuité de l'exploitation de la Résidence et

*de tenir compte de la saisonnalité des charges, le PRENEUR versera directement au syndic, les sommes nécessaires afin de couvrir les charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble non couvertes par le forfait annuel de **35 €** TTC, par mètre carré habitable dont question ci-avant, au moins et sans discussion à concurrence du budget prévisionnel voté lors de l'assemblée générale précédant l'exercice, et étant entendu que seules les charges non approuvées par l'assemblée générale demeureront à la charge des copropriétaires.*
Les taxes locales inhérentes aux séjours du BAILLEUR dans son logement sont prises en charge par le PRENEUR sauf si la municipalité venait à mettre en place des taxes locales forfaitaires. ».

ARTICLE C – Loyer en numéraire

Les dispositions de l'article 5 du bail concernant le loyer en numéraire et l'éventuel loyer en nature sont modifiées comme suit et donnent lieu à 1) un montant fixe et 2) un complément variable.

*« **5.1 – Montant fixe en numéraire***

A. - Montant
Le montant fixe annuel est déterminé dans les conditions suivantes :

- *Du 1er janvier 2013 à la fin des travaux (cf. conditions particulières), soit prévisionnellement jusqu'au 31 octobre 2014 : **2516 euros HT** et assujetti à la TVA dont le taux en vigueur à la signature du présent avenant est de 7 %.*

- *Du 1er novembre de l'année suivant la fin des travaux, soit prévisionnellement le 1er novembre 2014 jusqu'au 31 octobre 2015: **2516 euros HT** assujetti à la TVA en vigueur.*

- *Du 1er novembre 2015 jusqu'au 31 octobre 2016 : **2709 euros HT** assujetti à la TVA en vigueur.*

- *A partir du 1er novembre de l'année n+2 suivant la fin des travaux, soit prévisionnellement le 1er novembre 2016 : **3870 indéxée sur la base de l'ICC du 4ème trimestre 2012**, sauf si le chiffres d'affaires net hébergement venait à être inférieur à 1.250.000 € HT. Dans cette hypothèse le loyer sera d'un montant de : **3096 euros HT**. Dans tous les cas, le loyer sera assujetti à la TVA en vigueur.*

- *Le BAILLEUR aura la **faculté d'augmenter son loyer en numéraire de 5%** (par exemple de -45% à -40%, ou de -35% à -30%) en laissant au PRENEUR deux semaines d'occupations personnelles : une semaine de Très Haute Saison et une semaine de Basse saison. Dans le cas où, le BAILLEUR n'aurait pas de semaine de Très Haute Saison en occupation personnelle, elle sera remplace par une semaine de Haute Saison.*

B. – Conditions particulières
L'évolution des montants indiqués ci-dessus est liée à la réalisation par les copropriétaires des travaux préconisés et requis dans le cadre de la procédure actuelle d'expertise judiciaire et touchant notamment aux ascenseurs et à l'espace aqualudique de la résidence.

La fin des travaux sera actée par la communication au PRENEUR de la copie du/des procès-verbaux de réception des travaux qui seront signés par la Syndicat des copropriétaires (maître d'ouvrage des travaux) avec le maître d'oeuvre et/ou les entreprises intervenantes.

A défaut de finition intégrale desdits travaux à la date prévisionnellement prévue, soit le 31 octobre 2014, les dates indiquées au point A infra seront automatiquement augmentées d'autant d'années qu'il sera nécessaire pour terminer lesdits travaux, jusqu'à leur finition intégrale.

Enfin, le BAILLEUR pourra expressément demander au PRENEUR le paiement des appels de fonds exceptionnels desdits travaux au fur et à mesure des acomptes à verser aux entreprises directement entre les mains du syndic en exercice, par compensation avec au maximum 50% du montant de chaque échéance et dans la limite globale représentée par deux années de loyer.

C. – Echéances de paiement
Les loyers seront payés par le PRENEUR au BAILLEUR par quart, à terme échu, aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Ils seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui. Il est ici précisé que l'échéance du 31 juin 2013 tiendra compte de la régularisation des paiements effectués le 31 mars 2013.

C. – Révision du Loyer
Cet article du bail demeure inchangé.

5.1.bis – Complément variable en numéraire

Détermination et calcul
Chaque année, le PRENEUR versera à l'ensemble de ses BAILLEURS, dans la limite des seuils ci-après définis, un complément de loyer, dit loyer variable, calculé sur une fraction du chiffre d'affaires hébergement dégagé par l'exploitation de l'établissement.

Le complément variable en numéraire sera supprimé à partir du 1er novembre de l'année n+2 suivant la fin des travaux, soit prévisionnellement le 31 octobre 2016, sauf report tel qu'indiqué à l'article 5.1.B – conditions particulières supra.

Les locaux objets du présent avenant constituant avec les autres lots de l'ensemble immobilier une fraction indivisible d'un établissement commercial, il est convenu que le loyer variable sera calculé globalement sur le chiffre d'affaires hébergement de la résidence, tel que défini ci-après, puis réparti tel que défini ci-après.

Assiette du calcul : *Le loyer variable sera calculé sur le montant total annuel (selon l'exercice comptable) du chiffre d'affaires HT d'hébergement de la résidence. Le chiffre d'affaires HT d'hébergement s'entend comme net des commissions versées aux distributeurs, tour opérateurs, agences de voyages ou autre intermédiaire, de la valorisation contractuelle correspondant aux droits d'occupations des BAILLEURS. Sont exclues du chiffre d'affaires d'assiette du loyer variable, les recettes du PRENEUR réalisées sur les produits annexes à l'hébergement (services hôteliers et autres prestations).*

Montant / Répartition : *Le loyer variable est calculé sur la base de 60 % de la partie de chiffre d'affaires (tel que défini ci-dessus) excédant 1.250.000 €uros HT.*
A partir du 1er novembre de l'année suivant la fin des travaux (soit prévisionnellement le 1er novembre 2014, sauf report tel qu'indiqué à l'article 5.1.B – conditions particulières supra) jusqu'au 31 octobre de l'année n+2 (soit prévisionnellement le 31 octobre 2016, sauf report tel qu'indiqué à l'article 5.1.B – conditions particulières supra), le seuil déclencheur sera porté à 1.490.000 €uros HT.

*Le loyer variable sera réparti entre les BAILLEURS, au prorata des tantièmes de copropriété de chacun des lots de copropriété correspondant à des unités d'hébergement exploitées commercialement par le PRENEUR (lesquels représentaient **89607** tantièmes généraux en 2012) sans prise en compte des tantièmes de lots annexes, parkings, caves et divers. Cette répartition s'opérera exercice par exercice, selon la date d'arrêté de bilan du PRENEUR, et ce quelle que soit la date de prise d'effet des baux, et quelle que soit la durée effective d'exploitation de chacune des unités d'hébergement sur ledit exercice.*

Plafonnement: *Pour chacun des BAILLEURS, la quote-part de loyer variable ainsi indexée sur le chiffre d'affaires devra dans tous les cas, et conformément à l'article 199 decies E du Code Général des Impôts, représenter une part minoritaire du loyer total. Il en demeurera de même quels que puissent être les modifications, additifs ou amendements à la législation fiscale. Il est expressément convenu que le montant total annuel du loyer HT en numéraire avant son éventuelle indexation (loyer fixe + loyer variable) sera **plafonné à 3869 euros HT par an**.*

Echéance de paiement
L'éventuel loyer variable sera arrêté chaque année à la clôture de l'exercice comptable du PRENEUR, soit actuellement au 31 octobre de chaque année N, et ce loyer variable sera alors réglé entre les mains du BAILLEUR au plus tard le 31 janvier de l'année N+1.

5.1.ter – Faculté de modification du loyer

Le BAILLEUR aura la faculté annuelle de revenir sur cette version du loyer afin d'adopter l'autre formule d'avenant proposée. Le BAILLEUR devra prendre contact avec le PRENEUR avant le 1er octobre pour une mise en application au 15 décembre. Sous réserve du respect du process ci-avant indiqué, notamment des dates, le PRENEUR s'oblige à accepter ladite modification. Cette modification devra être actée par la signature d'un avenant.

5.2 – Loyer en nature

De convention expresse entre les parties, il est convenu que l'évaluation du loyer en nature indiqué à l'article 5-2-C du bail s'effectuera désormais sur la base de 75% du tarif public pratiqué par le PRENEUR.

Les autres dispositions de cet article demeurent inchangées. ».

ARTICLE D - Clause Particulière dite de « sortie de crise »

Dès lors que le loyer variable aura atteint son plafond (article 5-1.bis) durant deux exercices comptables consécutifs (1/11 au 31/10 exercice N et N+1), le montant du loyer en numéraire sera alors revu sans autre formalisme à compter du 1er janvier de l'exercice comptable N+2. Ce montant de loyer correspondra à celui de l'exercice 2012 (avant la prise d'effet du présent avenant), rendant de ce fait caduque l'article D – Loyer du présent avenant, exception faite de l'article 5.1-B – Echéances de paiement. Les autres dispositions du présent avenant demeureront par ailleurs inchangées et applicables.
Enfin, le PRENEUR confirme au BAILLEUR l'engagement de la société TRAVELAND ou toute société substituée à limiter sa propre rémunération à hauteur de 20% du chiffre d'affaires tant que la présente clause ne s'appliquera pas.

l'article

ARTICLE E - Durée du bail

L'article 2 du bail est modifié/complété comme suit :

« Le bail se terminera le 31 mars suivant le terme initialement prévu dans le bail. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE F - Divers

L'article 10 – Divers du bail est ainsi complété :

*« **Parrainage** : Toute nouvelle réservation de séjours de vacances, sur une résidence exploitée par le PRENEUR, effectuée et payée par un filleul, par l'intermédiaire du BAILLEUR, directement auprès du PRENEUR, avec le code du BAILLEUR, bénéficiera d'une remise de 10 % TTC sur le prix public de l'hébergement. Si la réservation se fait au prix public et sans remise, le montant correspondant de 10 % sera crédité sur la dernière échéance de votre loyer. Si la réservation se fait au prix public avec remise, le montant correspondant à 10 % moins la remise effectuée sera crédité sur la dernière échéance de votre loyer (exemple : si la remise accordée au filleul est de 7%, le montant crédité sera de 3%).*

***Occupation de dernière minute par les proches du BAILLEUR** : Les proches du BAILLEUR peuvent réserver un séjour au sein de la résidence directement auprès du PRENEUR et ainsi bénéficier d'une possibilité d'occupation dite "de dernière minute", en fonction des disponibilités, avec une réduction de -40% sur le prix public (offre non cumulative avec toute autre promotion ou remise).*

***Seuil** : Il est expressément convenu que les seuils de chiffre d'affaires Ht net hébergement indiqués aux articles 5.1.A et 5.1bis ont été calculés sur la base de 100% des logements pris à bail selon l'option n°1 dite classique ; par conséquent, ces seuils seront recalculés chaque année en fonction du nombre de logements qui auront opté pour l'option n°2 dite allégée».*

ARTICLE G - Indemnité d'éviction

Le droit à indemnité d'éviction du PRENEUR étant né dès la conclusion du bail, celui-ci accepte, en contrepartie des efforts financiers consentis par le BAILLEUR, les conditions suivantes : dans l'éventualité de la délivrance par le BAILLEUR au PRENEUR d'un congé avec refus de renouvellement de bail, le PRENEUR s'engage à limiter sa demande d'indemnité d'éviction à un montant maximum représentant Six (6) mois du dernier loyer en numéraire applicable.

ARTICLE H - Divers

Il est expressément convenu que les dispositions du bail commercial initial, non modifiées par le présent avenant, demeurent inchangées et en vigueur.

ARTICLE X - Condition suspensive

Les parties conviennent que l'entrée en vigueur du présent avenant suppose qu'au 16 septembre 2013, au moins 70% des copropriétaires de la résidence « Le Roc Belle Face » aient signé l'une ou l'autre des 2 formules d'avenants proposées (avenant classique ou avenant dit « bail allégé »).

De même, le présent avenant, dérogatoire au bail initialement conclu, est consenti en raison de la procédure de sauvegarde du PRENEUR, filiale du Groupe Lagrange et afin de permettre la poursuite de l'exploitation de la résidence « Le Roc Belle Face » par le PRENEUR. L'éventuelle cession de l'exploitation, des baux, ou du PRENEUR à tout tiers au Groupe Lagrange, supposerait alors un accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR.

Fait en deux exemplaires,
A Les Adrets
Le 26 août 2013.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR
SODEREV TOUR

A.P. Henderson.

SODEREV TOUR
19, rue d'Antin
75002 PARIS