Vacanceole
Vous allez adorer bouger !

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

RESIDENCE « LES DEMEURES TORRELLANES »

La Société LES DEMEURES TORRELLANES, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 54, voie Albert Einstein – Bâtiment Eris - Parc d'Activités Alpespace 73800 FRANCIN, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 802 074 781, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT,

Et

La Société VACANCEOLE, société par actions simplifiée au capital social de 269 000 €, dont le siège social est situé 54, voie Albert Einstein – Bâtiment Eris - Parc d'Activités Alpespace 73800 FRANCIN, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 519 796 429, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, Président, domicilié es qualités au dit siège.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

Le bailleur et le Preneur Communément appelés « les Parties »,

Préalablement il a été exposé ce qui suit

le Bailleur est propriétaire de lot(s) dans la Résidence Les Demeures Torrellanes située à Latour-Bas-Elne :

Lot n° L01 Location d'un parking : OUI

A ce titre, il a été conclu avec la société Village center résidences, un bail commercial formule « Rendement » d'une durée de 9 années.

CHOIX DU TYPE DE BAIL :

- ☒ Option Classique
- ☐ Option Dynamique
- ☐ Option Loisir Juillet
- ☐ Option Loisir Août
- ☐ Option Loisir Juillet et Août

CHOIX DU TYPE DE REMBOURSEMENT (option offerte pour lots en option classique ou dynamique ou loisir et sans climatisation) :

- ☒ Option 1 : remboursement par déduction des loyers à compter de la réception de la facture sur une période 12 trimestres
- ☐ Option 2 : remboursement immédiat suite à réception de la facture

SR KR

EJ

PREAMBULE

La société Les demeures TORRELLANES a acquis le fonds de commerce de la précédente société exploitante de la résidence (VCR), en date du 1er avril 2014. En qualité de cessionnaire du fonds de commerce, elle a repris l'ensemble des baux commerciaux conclu par le précédent exploitant. Suite à cette reprise, un avenant au bail commercial initial a été conclu avec les bailleurs afin de redéfinir certaines conditions, dont le montant du loyer.

Le bail commercial initial en cours arrivant à son terme entre 2021 et 2023, les parties se sont rapprochées en vue de définir les conditions de renouvellement du bail commercial.

Dans le cadre du présent avenant les parties conviennent de modifier uniquement les dispositions suivantes du bail initial et de ses avenants. Les autres stipulations du bail initial et de ses avenants demeurent inchangées et s'appliquent jusqu'au terme du présent avenant.

Ceci exposé, Il est convenu et arrêté ce qui suit :

1. AVENANT VALANT RENOUVELLEMENT

Le présent avenant doit être considéré comme un renouvellement du bail initial au sens des articles L 145-8 et suivant du Code de Commerce et notamment l'article L 145-12 du code de Commerce.

2. PRISE D'EFFET ET DUREE

Les parties soussignées sont convenues que le présent avenant au bail initial prend effet rétroactivement au 1er Juillet 2020 pour une durée de 9 années. Le bail a donc pour terme le 30 Juin 2029. Le bail commercial initial en cours prend fin de manière anticipée au 30 Juin 2020.

3. ENGAGEMENT DE TRAVAUX

Afin d'accroitre le niveau qualitatif de la résidence, un programme d'installation de climatisation dans les lots de la résidence n'en possédant pas a été convenu entre le Bailleur et le Preneur.

Le preneur s'engage à superviser et avancer le montant total du cout d'installation de ces climatisations. De plus, sur le montant total que représentera le cout de ces travaux, qui émanera d'un devis à venir devant impérativement être validé par le preneur, ce dernier s'engage à prendre à sa charge une partie de ses travaux déterminée de la façon suivante : Une enveloppe de prise en charge par le preneur de 75 000€HT sera répartie entre l'ensemble des propriétaires signataires du présent bail en fonction d'un coefficient attribué à chaque propriétaire selon l'option de bail choisie en première page. Les coefficients et modalités de répartition des 75 000€ HT sont déterminés en **annexe 1.**

- Pour les propriétaires signataires du bail dont le lot nécessite l'installation d'une climatisation, le montant défini en fonction du coefficient correspondra à la participation du preneur sur le cout de l'installation pour le lot.

- Pour les propriétaires signataires du bail dont le lot ne nécessite pas d'installation d'une climatisation, le montant défini en fonction du coefficient sera affecté à des travaux de réaménagement, du lot du propriétaire bailleur en question, sur les 3 années qui suivent la prise d'effet du bail.

SR KR

EJ

La liste des lots nécessitant l'installation de climatisation est annexée au présent contrat : **Annexe 2**. Ces travaux seront réalisés sur 3 années, en 2021, 2022 et 2023.

Les Proprietaires dont le lot nécessite l'installation d'une climatisation auront la charge de rembourser la part non prise en charge par le preneur selon l'une des deux options définies ci-dessous.

La part prise en charge par le bailleur correspondra à la différence entre, le montant des travaux de l'appartement équipé tel que défini ci-dessous, et le montant pris en charge par le preneur.

Le montant des travaux de l'appartement équipé correspondra au montant du devis global divisé par le nombre d'appartement équipé. Dans le cas où le cout de l'installation est différent selon la typologie des lots, le montant des travaux par appartement équipé correspondra au devis global par typologie de lot divisé par le nombre d'appartement équipé de la même typologie.

Option de remboursement à cocher en première page :

1ere option : Remboursement par déduction sur les loyers reversés au bailleur, à compter de la réception des travaux. Ce remboursement se fera par prélèvement sur les loyers trimestriels des 12 échéances suivant l'émission de la facture.

2ème option : Le bailleur règle la totalité de sa participation dès présentation de la facture par le preneur.

4. CONTRAT DE LOCATION MENSUEL D'UN MOIS RENOUVELABLE

Les parties conviennent de la possibilité de louer le lot objet de l'avenant en contrat de location mensuel, sans pouvoir aller au-delà de 10 mois d'affilés, ces contrats ne pouvant être conclus pour les mois de Juillet et Août.

A ce titre les parties conviennent de respecter la procédure de sélection des locataires telle qu'indiquée en **annexe 3.** Un exemplaire d'un contrat de location mensuel est mis à disposition des bailleurs en **annexe 4.**

5. CONDITION SUSPENSIVE

Le présent avenant de renouvellement ne prendra effet qu'à condition que le preneur obtienne la conclusion de cet avenant par au minimum 90% des bailleurs de la Résidence Les Demeures Torrellanes au 1er juillet 2020, avant le 31 Août 2020.

6. INTEGRATION A VACANCEOLE

Sous réserve d'obtenir la conclusion du présent avenant de renouvellement par au minimum 90% des copropriétaires de la Résidence Les Demeures Torrellanes en bail au 30 Juin 2020, et ce avant le 31 Août 2020, le Preneur s'engage à réaliser la cession du fonds de commerce, ou l'absorption de la société LES DEMEURES TORRELLANES à la société VACANCEOLE, avec prise d'effet à compter du 1er Octobre 2020.

7. CHANGEMENT DE TYPE DE BAIL

Le bailleur aura la possibilité de changer d'option de bail (classique ou dynamique ou loisir) tous les 3 ans, soit pour la première fois au 1er Juillet 2023. Ce changement d'option ne pourra être fait que par la remise d'une lettre avec accusé de réception par le bailleur au preneur, au moins un an avant l'échéance triennale, soit avant le 1er juillet 2022 pour un changement à compter du 1er Juillet 2023.

Il ne résultera aucun frais lié à cette faculté.

SR KR EJ

8. INDEXATION

Le loyer sera révisé tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L145-37 et -38 du code de commerce. Cette révision se fera sur la base de la variation en plus ou en moins de l'indice du cout de la construction, étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1.5% par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent avenant de renouvellement.

9. CONVERSION DES BAUX LOISIRS

Disposition s'appliquant uniquement aux propriétaires passant d'un bail loisir à la formule classique ou dynamique

Par la signature du présent avenant de renouvellement, les propriétaires précédemment en bail loisir faisant le choix de passer en bail classique ou dynamique conviennent d'être soumis aux conditions des baux rendement dont un exemplaire est joint en **annexe 5**, pourvu qu'elles n'aient pas été modifiées par la présente convention.

Le loyer défini dans l'option classique ou dynamique est dans ce cas équivalent au loyer moyen en bail rendement de la typologie du lot objet du présent avenant, moins la réduction qui lui est affectée.

10. FORCE MAJEURE

En cas d'évènement relevant de la force majeure et non couvert par le contrat d'assurance souscrite par l'exploitant (nom de la police et numéro), tels qu'une crise sanitaire, les parties conviennent dès à présent de se référer aux dispositions des articles 1719 (obligation de délivrance du bailleur) et 1218 du Code civil (force majeure).

11. PARTICIPATION AU RESULTAT

Pour les années courant à compter de la prise d'effet du présent avenant et jusqu'à son terme, le preneur s'engage à verser un loyer complémentaire au bailleur si il réalise un résultat bénéficiaire avant impôts sur le site, et hors résultat exceptionnel, supérieur à 10 000€. Dans ce cas, le preneur s'engage à affecter 40% du résultat supérieur à 10 000€ en complément de loyer. Le loyer sera réparti entre les bailleurs selon la part de loyer que représente le loyer garanti du bailleur sur le montant total des loyers garantis de la résidence.

12. CHOIX DU TYPE DE BAIL

Le bailleur devra choisir parmi l'une des cinq options de bail définies ci-dessous. **Son choix devra être formulé en cochant la case correspondante en première page.**

- **OPTION CLASSIQUE**

A. LOYERS

Les parties conviennent que le montant du loyer annuel à compter du 1er Juillet 2020 sera égal à celui en vigueur avant la prise d'effet de l'avenant de renouvellement du bail, réduit de 25%.

Ainsi le montant du loyer annuel sera de : 3 817,91 € € HT pour l'appartement et 118,08 € € HT pour le parking.

SR KR

EJ

En contrepartie de ce loyer, le bailleur laisse au preneur l'exploitation du lot mentionné ci-dessus à l'année, hors périodes d'occupation accordées par le bail.

B. CONDITIONS CARTE NOMADE

Les conditions d'utilisation de la carte nomade telles qu'appliquées dans le cadre du précédent bail commercial et de son avenant sont renouvelées pour la durée du présent avenant de renouvellement. Les modifications suivantes sont toutefois apportées :

- le nombre de semaines auxquelles à droit le propriétaire est limité à 8 par an, sur l'ensemble des résidences figurant dans la liste des résidences disponibles actualisée chaque année.
- Les vacances de Pâques feront parties des périodes disponibles pour la prise de réservation carte nomade dans la résidence des Demeures Torrellanes
- Les bailleurs auront la possibilité de prendre une fois par an maximum, 3 semaines d'affilées dans la résidence des Demeures Torrellanes, hors période des vacances de Pâques, et hors période de juin à septembre. Cette restriction s'applique uniquement à la possibilité de prendre 3 semaines d'affilées, les mois de Juin et Septembre restent disponibles pour deux semaines ou moins selon les conditions d'occupation carte nomade.
- Sur les 8 semaines dont il dispose, le bailleur pourra confier à ses enfants et petits-enfants 2 semaines maximum par an, les autres semaines nécessiteront sa présence.
- Les réservations faites en carte nomade par le bailleur dans la résidence des Demeures Torrellanes, ne donneront droit à l'attribution de son lot que sous réserve de disponibilité.
- La semaine 27 du calendrier civil sera disponible en réservation carte nomade si la semaine Vacanceole (de samedi à samedi) partant du samedi précédent le lundi du calendrier civil contient au moins 4 jours sur le mois de juin.

C. LOCATION HIVERNAL

Dans le cadre de ses périodes d'occupation, le bailleur aura la possibilité de louer pour son occupation personnelle plus de 4 semaines en période hivernale à un tarif préférentiel qui sera communiqué chaque année par le preneur au bailleur. Ce tarif apparaitra dans **l'annexe 6** pour la période du 1er novembre 2020 au 31 Mars 2021.

❖ **OPTION DYNAMIQUE**

A. LOYERS

Les parties conviennent que le montant du loyer annuel à compter du 1er Juillet 2020 sera égal à celui en vigueur avant la prise d'effet de l'avenant de renouvellement du bail, réduit de 35%.

Ainsi le montant du loyer annuel sera de : 3 308,86 € € HT pour l'appartement et 102,34 € € HT pour le parking.

En contrepartie de ce loyer, le bailleur laisse au preneur l'exploitation du lot mentionné ci-dessus 30 semaines par an. Les 22 semaines restantes sont à la disposition du bailleur, il sera libre de mettre son lot en location sans l'intermédiaire du preneur, dans les conditions suivantes :

- Le bailleur devra indiquer au plus tard le 1er Août de chaque année, les semaines qu'il entend réserver pour la période du 1er Septembre de l'année N au 30 Septembre de l'année N+1.
- Le choix des semaines laissées à la disposition du bailleur se fera dans les conditions suivantes :
  - 9 semaines prises obligatoirement de la semaine 44 à 52 du calendrier civil.

SR KR

EJ

- 3 semaines consécutives au choix sur les mois de janvier et février, hors semaines du 1er janvier.
- 2 dernières semaines de mars prises obligatoirement
- 2 semaines consécutives en avril dont une s'il y a lieu durant les vacances de Pâques
- 2 semaines consécutives au choix en Mai
- 2 semaines consécutives au choix en Juin (semaines ne pouvant être choisies que jusqu'au dernier samedi de Juin). La semaine 27 du calendrier civil sera disponible si la semaine Vacanceole (de samedi à samedi) partant du samedi précédent le lundi du calendrier civil contient au moins 4 jours sur le mois de juin.
- 2 semaines consécutives au choix en septembre (semaines ne pouvant être choisies qu'à compter du premier samedi de septembre), ou en octobre.

Par « semaine(s) » il faut entendre une période de samedi à samedi. Les semaines laissées au choix du bailleur ne pourront donc être prises que de samedi à samedi. Il est rappelé qu'une semaine à cheval sur 2 mois appartient au mois sur lequel elle possède au moins 4 jours.

Un tableau récapitulatif des semaines disponibles est annexé au présent contrat **(Annexe 7).**

- Par la signature du présent avenant, le preneur n'est tenu qu'à hauteur de 30/52eme du paiement des charges locatives de copropriété annuelles émises par le syndic. Les 22/52eme restant à la charge du bailleur seront facturés par le preneur suite à la reddition des comptes du syndic. Par contre, un acompte sera appelé par le preneur chaque trimestre à réception de l'appel de charge du Syndic. Cet acompte sera payable à réception par le bailleur, ou bien, prélevée sur les loyers suivant l'émission de cet appel.

B. SEMAINES A DISPOSITION DU BAILLEUR

- Le bailleur, dans le cadre de l'utilisation des semaines laissées à sa disposition, pourra solliciter le preneur afin de faire bénéficier à ses locataires des prestations de service para-hôtelières suivantes, en contrepartie d'un tarif forfaitaire qui sera fixé lors de sa demande :

  - Réception de la clientèle,

  - Nettoyage régulier des locaux,

  - Fourniture du linge de maison

  - Etat des lieux d'entrée et sortie

  Les tarifs des différentes prestations proposées et pratiquées dans la résidence au 1er avril 2020 est joint au présent avenant **en annexe 8.**

- Le preneur pourra de son côté solliciter le bailleur pour mettre en location son bien, lors de périodes laissées à sa disposition, s'il ne dispose pas de suffisamment de lot pour répondre à la demande de sa propre clientèle. Dans ce cas le preneur proposera un loyer net au bailleur qui pourra l'accepter ou non.

- La mise en location du lot par le bailleur en option dynamique devra respecter la procédure suivante pour chaque location : réaliser un état des lieux d'entrée et sortie, demander une caution. En cas de dégâts de matériel cassé, ou dégâts nécessitant des travaux de peinture, le travail doit être fait dans les plus brefs délais à charge du bailleur. Ainsi, dans un souci de rapidité, lorsque le

SR KR EJ

preneur constatera des dégradations résultant des périodes à disposition du bailleur, un devis de remplacement du matériel, et/ou une commande de travaux à réaliser sera effectuée par ce dernier. Ce changement de matériel et/ou travaux seront refacturés par le preneur au bailleur qui pourra payer immédiatement suite à réception de la facture, ou à défaut, par déduction sur la prochaine échéance de loyer.

Le tarif horaire des travaux apparaît en annexe 7.

C. CONDITIONS CARTE NOMADE

Les conditions d'utilisation de la carte nomade telles qu'appliquées dans le cadre du précédent bail commercial et de son avenant, sont renouvelées pour la durée du présent avenant de renouvellement. Les modifications suivantes sont toutefois apportées :

- le nombre de semaines auxquelles à droit le propriétaire est limité à 2 par an, sur l'ensemble des résidences figurant dans la liste des résidences disponibles actualisées chaque année.
- Les vacances de Pâques feront parties des périodes disponibles pour la prise de réservation carte nomade dans la résidence des Demeures Torrellanes.
- le bailleur pourra confier à ses enfants et petits-enfants les deux semaines dont il dispose par an, sans sa présence, hors juin et septembre.
- Les réservations faites en carte nomade par le bailleur dans la résidence des Demeures de Torrellanes, ne donneront droit à l'attribution de son lot que sous réserve de disponibilité.

<u>Pour les propriétaires bailleurs précédemment en bail loisir :</u>

- **<u>LOISIR JUILLET</u>**

Les parties conviennent que le montant du loyer annuel à compter du 1er Juillet 2020 sera égal à celui en vigueur avant la prise d'effet de l'avenant de renouvellement du bail, réduit de 25%.

Ainsi le montant du loyer annuel sera de : ..... € HT

En contrepartie de ce loyer, le bailleur laisse obligatoirement au preneur l'exploitation du lot mentionné ci-dessus chaque année pour 4 semaines consécutives se terminant le dernier samedi du mois de Juillet.

Le choix de ces conditions de bail met fin à la possibilité définie dans le bail initial pour le bailleur, de remettre des semaines supplémentaires à disposition du preneur avec rémunération complémentaire.

- **<u>LOISIR AOÛT</u>**

Les parties conviennent que le montant du loyer annuel à compter du 1er Juillet 2020 sera égal à celui en vigueur avant la prise d'effet de l'avenant de renouvellement du bail, réduit de 25%.

Ainsi le montant du loyer annuel sera de : ..... € HT

En contrepartie de ce loyer, le bailleur laisse obligatoirement au preneur l'exploitation du lot mentionné ci-dessus chaque année pour 4 semaines consécutives se terminant le dernier samedi du mois d'Août.

SR KR EJ

Le choix de ces conditions de bail met fin à la possibilité définie dans le bail initial pour le bailleur, de remettre des semaines supplémentaires à disposition du preneur avec rémunération complémentaire.

- **LOISIR JUILLET et AOÛT**

Les parties conviennent que le montant du loyer annuel à compter du 1er Juillet 2020 sera égal à celui en vigueur avant la prise d'effet de l'avenant de renouvellement du bail, réduit de 25%.

Ainsi le montant du loyer annuel sera de : ..... € HT

En contrepartie de ce loyer, le bailleur laisse obligatoirement au preneur l'exploitation du lot mentionné ci-dessus chaque année du 1er samedi de Juillet au dernier samedi d'Août.

Le choix de ces conditions de bail met fin à la possibilité définie dans le bail initial pour le bailleur, de remettre des semaines supplémentaires à disposition du preneur avec rémunération complémentaire.

Pour l'ensemble des options loisirs : En dehors de ces périodes de mise en commercialisation obligatoire, le bailleur est libre de disposer de son bien comme bon lui semble, sans pouvoir toutefois le mettre en location.

FAIT A LE Betton, le 04/09/2020

En 2 Exemplaires

LE BAILLEUR (1): Lu et approuvé

LE PRENEUR (1) Lu et approuvé

Signature des bailleurs mariés :

(Signature des deux époux obligatoires)

Epoux N°1

Epoux N°2

Signature obligatoire pour tous les bailleurs en indivision sur le lot :

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

SR KR EJ

ANNEXE 1 : Calcul de la participation du preneur

L'enveloppe de 75 000€ apportée par le preneur pour participation à l'installation des climatisations sera répartie entre les bailleurs en fonction d'un coefficient attribué à chaque propriétaire qui dépend de l'option de bail choisie :

- Pour les Baux classiques : 1
- Pour les Baux Dynamiques : 0.5769
- Pour les Baux Loisirs 1 mois : 0.0769
- Pour les Baux Loisirs 2 mois : 0.1538

Ce coefficient rapporté à la somme totale des coefficients de l'ensemble des propriétaires signataire du bail, et multiplié par 75 000, nous donne :

- Soit la participation du preneur sur le cout de l'installation pour le lot nécessitant l'installation d'une climatisation
- Soit le montant qui sera affecté à des travaux de réaménagement en état du lot du propriétaire bailleur disposant déjà d'une climatisation.

<u>Exemple :</u>

Nous avons 98 lots sur la résidence :

- *65 baux classique signés (65 x 1 = 65)*
- *20 baux dynamique signés (20 x 0.5769 = 11.53)*
- *5 baux loisir 1 mois signés (5 x 0.0769 = 0.38)*
- *9 baux loisirs 2 mois signés (9 x 0.1538 = 1.38)*

⇨ *Basé clé de répartition = 65 + 11.53 + 0.38 + 1.38 = 78.29*

Participation Bail classique = 1/78.29 x 75 000 = 957€
Participation Bail dynamique = 0.5769/78.29 x 75 000 = 553€
Participation bail loisir 1 mois = 0.0769/78.29 x 75000 = 74 €
Participation bail loisir 2 mois = 0.1538/78.29 x 75 000 = 147 €

ATTENTION : ces montants ne proviennent que de l'exemple et pourront être amenés à changer en fonction du nombre de bail signé par type d'option.

Les demeures Torrellanes

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL FORMULE « RENDEMENT »
Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

PARTIES

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET

- La Société LES DEMEURES TORRELLANES, société par actions simplifié au capital social de 1 000,00 €, dont le siège social est situé Résidence LES DEMEURES TORRELLANES Route Départementale, 40 Lieudit L'Aspre, LA TOUR-BAS-ELNE (66 200), immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 802 074 781, représentée la société VACANCEOLE, société par actions simplifiées au capital de 170 000 euros, dont le siège social est 174, Voie Christophe Colomb, Parc d'Activités ALPESPACE, 73800 MONTMELIAN, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de CHAMBERY sous le numéro 519 796 429, en sa qualité de Présidente, elle-même représentée par la société CIRENA CONSEIL, , société par actions simplifiées au capital de 12 000 euros, dont le siège social est 3 Rue de la Gendarmerie, 66700 ARGELES SUR MER, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PERPIGNAN sous le numéro 798 235 115, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, en sa qualité de président,

Ci-après dénommée « le Preneur » ou « gestionnaire »

REFERENCES DU LOT LOUE
Dans la Résidence LES DEMEURES TORRELLANES, Route Départementale, 40 Lieudit L'Aspre, 66200 LA TOUR-BAS-ELNE,

Appartement :

N° lot : L01
Type : T3
Niveau :.....
Superficie appartement : 43.30 m2
Tantième : ..... /10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes

Signatures:

Le Bailleur
(Avec mention « Lu et approuvé »)

Le Preneur

EJ

Exposé préalable :

Un contrat de bail, annexé aux présentes avait initialement été formalisé pour chaque lot loué, intitulé « bail d'origine », entre le bailleur et le preneur initial, la société VCR, ancien exploitant de la résidence de tourisme.

Par acte sous seing privé en date du 1er Avril 2014, la SARL VCR a cédé à la SASU LES DEMEURES TORRELLANES, le fonds de commerce de la résidence. La société VCR a bénéficié d'une aide financière consommée depuis 2015 et le preneur actuel s'est vu dans l'obligation de demander une réduction des loyers initialement convenus.

La SASU LES DEMEURES TORELLANES, venue au droits de la société VCR, et en qualité de cessionnaire du fonds de commerce de la résidence, a repris les baux y attachés, dont celui visé aux présentes.

Une convention de trésorerie a été établie entre VACANCEOLE et LES DEMEURES TORRELLANES. En effet, VACANCEOLE, encaisse et établit les factures en son nom mais pour le compte des DEMEURES TORRELLANES. Aucune refacturation supplémentaire, en dehors des 12% de frais de Siège Social, ne peut être imputée aux DEMEURES TORRELLANES.

C'est dans ces conditions que des négociations sont intervenues entre la société LES DEMEURES TORRELLANES et les différents copropriétaires.

Ainsi le présent avenant formalise les accords intervenus et a pour objectif de redéfinir certaines stipulations du bail.

Par le présent document, les Parties sont convenues de modifier le bail initial par les dispositions qui suivent.

C'est pourquoi, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE. 1. DUREE ET ENTREE EN VIGUEUR :

Le présent avenant prendra effet au 1er Juillet 2015.

Il est précisé que les stipulations du bail initial qui ne sont pas modifiées par le présent avenant demeurent inchangées et continuent à s'appliquer.

Concernant cette durée, toute possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale est exclue, les parties entendant à cet égard faire une référence explicita à l'article L.145-7-1 du Code de Commerce, dont elles rappellent la pleine application aux présentes et ci-après littéralement rapporté :

Article L145-1

- **Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 42**

1. Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux baux des immeubles ou locaux dans lesquels un fonds est exploité, que ce fonds appartienne, soit à un commerçant ou à un industriel immatriculé au registre du commerce et des sociétés, soit à un chef d'une entreprise immatriculée au répertoire des métiers, accomplissant ou non des actes de commerce, et en outre :

1°. Aux baux de locaux ou d'immeubles accessoires à l'exploitation d'un fonds de commerce quand leur privation est de nature à compromettre l'exploitation du fonds et qu'ils appartiennent au propriétaire du local ou de l'immeuble où est situé l'établissement principal.

SR KR

EJ

En cas de pluralité de propriétaires, les locaux accessoires doivent avoir été loués au vu et au su du bailleur en vue de l'utilisation jointe ;

ARTICLE. 2. LOYER :

1. *Réduction du loyer*

Les parties ont convenu que le montant annuel du loyer initialement prévu dans les conditions du « bail d'origine », sera réduit de 20 % du montant du loyer initial à compter du 2ième trimestre 2015 (réglé début Juillet 2015) puis de 25% du montant du loyer initial à compter du 1er trimestre 2016.

L'expression « loyer » s'entend comme étant le loyer en vigueur début d'année 2015, et non celui stipulé dans le « bail d'origine ».

Ainsi le loyer sera de :

MONTANT DU LOYER ANNUEL 2015 :

- **Pour l'appartement : 5520.85 € H.T**
- **Pour le parking : 170.75 € H.T**

MONTANT DU LOYER ANNUEL 2016 :

- **Pour l'appartement : 4871.34 € H.T**
- **Pour le parking : 150.66 € H.T**

2. *Evolution du montant du loyer*

Au moins une fois par an à une date convenue entre les Parties, la société LES DEMEURES TORRELLANES s'oblige à réexaminer de bonne foi la question du montant du loyer avec ses cocontractants, et à se réunir, à cet effet avec les représentants des copropriétaires bailleurs aux fins d'examiner la possible évolution du montant du loyer.

A l'occasion de cette réunion, la SASU LES DEMEURES TORRELLANES s'oblige à présenter un compte de résultat prévisionnel de l'exercice, afin, qu'en toute transparence, une négociation puisse intervenir sur le principe d'une hausse et sur son montant.

Dans le cas où les parties auraient fixé une augmentation, le nouveau loyer ainsi modifié prendrait effet au premier jour du premier exercice suivant.

ARTICLE. 3. CONTROLE DE L'ACTIVITE DU PRENEUR :

Le Preneur s'oblige à tenir les livres, registres, et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée.

Il s'engage à communiquer chaque année au bailleur le compte d'exploitation de la résidence conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du Code du Tourisme.

SR KR

ej

Le Preneur a de ce fait l'obligation de fournir sur demande du bailleur un bilan annuel précisant le taux d'occupation de la résidence, les évènements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses.

Les comptes sociaux du preneur sont certifiés par un commissaire aux comptes, à la seule charge du preneur.

ARTICLE. 4. SEJOUR DU PROPRIETAIRE :

La Carte Nomade est valable sur l'ensemble des établissements proposés par le Preneur sous l'enseigne; VACANCEOLE et ce jusqu'au terme du bail.

Chaque début d'année il sera adressé à chaque propriétaire, une liste mise à jour des établissements accessibles dans le cadre de la Carte Nomade, ainsi qu'un calendrier précisant les semaines disponibles pour chacun de ces établissements.

Le Règlement de la Carte Nomade est maintenu.

1. Conditions Générales de La Carte Nomade :

- La carte « Nomade » est nominative et incessible jusqu'à l'expiration du bail d'origine. La présence du porteur de la carte, avec présentation de sa pièce d'identité, sont obligatoires à l'arrivée sur site et pendant toute la durée du séjour. La famille et les amis ne peuvent bénéficier des séjours nomade sans la présence de l'un des propriétaires.

- A titre d'exception, les enfants des propriétaires pourront occuper les lieux loués pour 15 nuitées en déduction de la durée maximum d'occupation annuelle, hors la présence des propriétaires et ce, en dehors de la période du 15 Juin au 30 Septembre (haute-saison) pour la résidence « Les DEMEURES TORRELANNES » exclusivement.

- Les réservations seront acceptées dans la limite des disponibilités, en dehors des périodes de haute saison, et dans les périodes d'ouverture locatives des sites.

- Les conditions générales, les périodes de haute saison, le montant des forfaits « Nomade » ainsi que la liste des sites éligibles à cette offre, sont modifiables chaque année à l'initiative de Vacancéole.

- Le tarif d'un séjour « Nomade » est de 55€ TTC pour tout séjour de sept (7) jours maximum et ce, pour l'année 2015.

- Un maximum de 2 semaines consécutives est autorisé sur un même site dans le cadre d'un séjour « Nomade ».

- La durée maximum d'occupation annuelle au titre des séjours « Nomade » est de **quatre vingt dix (90) nuitées par an en dehors des périodes dîtes de hautes saisons :**

➢ ***Pour les sites « Montagne »*** *: Toutes périodes en dehors des vacances scolaires de Noël et du Jour de l'An soit deux (2) semaines ; de Février et Mars, toutes zones confondues soit quatre (4) semaines.* ***Hors conditions particulières précisées dans le calendrier annuel.***

➢ ***Pour les sites « Mer », « Campagne » et « Ville » :*** *En dehors des périodes de vacances scolaires de Pâques, toutes zones confondues soit quatre (4) semaines. Toutes périodes en dehors de Juillet et Août soit huit (8) semaines.* ***Hors conditions particulières précisées dans le calendrier annuel.***

SR KR

EJ

- ***Les périodes habituellement disponibles aux porteurs de la Carte « Nomade » sur les Demeures Torrellanes restent inchangés.***

  - Les propriétaires titulaires de la Carte « Nomade » bénéficient également d'une réduction exceptionnelle de 25% sur l'ensemble des sites.

La non utilisation de ce droit de jouissance temporaire ne donnera pas lieu à compensation de la part de VACANCEOLE, qui en disposera dès lors à sa guise.

ARTICLE. 5. CESSION – AGREMENT DU BAILLEUR :

1. Agrément :

- Toute cession du bénéfice du bail à un tiers, quelque que soit la forme du contrat la réalisant, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément express du bailleur. Cet agrément pourra être donné, soit au préalable et par écrit, soit lors d'une intervention dans l'acte constatant le transfert du bénéfice du bail.

- Le bailleur ne pourra refuser l'agrément sans justes motifs si le cessionnaire proposé peut bénéficier des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, c'est-à-dire s'il est cessionnaire du fonds de commerce exploité dans les lieux loués par le locataire.

- Le refus du bailleur sera discrétionnaire si le cessionnaire proposé ne peut bénéficier des dispositions du premier alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce (mod. par L. no 2012-387, 22 mars 2012), c'est-à-dire s'il n'est pas cessionnaire du fonds de commerce exploité par le cédant dans les lieux loués.

- S'il est cessionnaire du fond exploité par le cédant dans les lieux, seule une dispense judiciaire obtenue avant la signature de l'acte de cession permettra de passer outre au refus d'agrément.

- Vu la destination du bien loué portant sur l'exploitation d'une résidence de tourisme, il est expressément prévu que la cession du droit au bail au cessionnaire du fonds de commerce ne sera autorisée que sous la condition que l'agrément de tous les bailleurs ait été recueilli par le preneur, et ce, sauf dispense judiciaire.

SR KR

EJ

2. *Appel du bailleur à l'acte de cession :*

Le bailleur devra être appelé à l'acte de cession du bail, que celle-ci ait lieu en même temps que celle du fonds ou qu'elle soit isolée.

3. *Notification préalable :*

Pour permettre au bailleur de donner son agrément et pour qu'il soit appelé à l'acte, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception devra lui être envoyée QUARANTE CINQ JOURS (45) jours au moins avant la date de l'acte.

La notification devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature et être accompagnée d'un projet de cet acte. Cette notification postale pourra être remplacée par une signification par huissier effectuée dans les mêmes conditions. Pour le calcul du délai, il sera tenu compte des dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau code de procédure civile.

4. *Signature de l'acte de cession :*

Que le bailleur soit ou non présent ou régulièrement représenté, la signature de l'acte de cession pourra intervenir si le cessionnaire a été agréé par tous les bailleurs ou si une dispense judiciaire d'agrément a été obtenue.

5. *Remise au bailleur :*

Dans le mois de sa signature, un exemplaire (ou une copie exécutoire) de l'acte emportant cession du bail devra être remis au bailleur sans frais pour lui.

SR KR

EJ

FAIT : Belton

LE : 26/11/2015

EN DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Signatures:

Le Bailleur
(Avec mention « Lu et approuvé »)

Le Preneur

Annexe : le bail initial.

SR KR

EJ

aile 18/06/2012

Villagecenter
RESIDENCES

Résidence « Demeures Torrellanes»

BAIL COMMERCIAL
Formule « Rendement »

(Locaux meublés)
Soumis aux dispositions de l'article L.145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « Demeures Torrellanes», située à Latour Bas Elne , a pour destination la réalisation d'une Résidence de Tourisme. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SARL VILLAGE CENTER GESTION et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Adresse principale : –

.....

Tél : ..... Port. : .....

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION », SARL au capital de 250 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé ESPACE DON QUICHOTTE, 547, quai des Moulins, 34200 SETE, représentée par son Gérant, Monsieur Philippe CALMELS, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

Résidence « Demeures Torrellanes »
Route départemental 40 – 66 200 LATOUR BAS ELNE

N° du lot : L001 N° du ou des parking(s) : –

Type : T3 Surface habitable : 43,3 m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer : 6696 € HT

TVA en sus soit 803,41 € TTC

Fait à : Béziers Le : 21/03/2012

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
VILLAGE CENTER GESTION SARL au capital de 100 000 € 547 Quai des Moulins - BP 84 - 34200 SETE Cedex Tél: 04 99 57 20 20 - Fax: 04 67 74 04 06 N° de TVA intracommunautaire FR86 490 250 958	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite *"Lu et approuvé"*

Sète 21/07/2012

IB ➔*Paraphe(s)* SR

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du **Preneur**, que le **Bailleur** devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier. A ce titre, le **Bailleur** mandate expressément le Preneur pour prendre livraison de son logement en ses lieu et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du procès-verbal de réception avec relevé contradictoire des vices apparents s'il en existe et la remise des clés. Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le **Preneur** devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Toutefois, le **Bailleur** sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du **Preneur** à cette dernière.

La prise d'effet du présent bail est fixée à la date de livraison, toutes réserves levées, étant entendu que toutes les sommes dues dans le cadre de l'acte authentique de vente auront été intégralement acquittées. A défaut, la date de prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1er jour du mois suivant le complet paiement du solde du prix; le **Preneur** se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du **Bailleur** tant que celui-ci n'aura pas versé le solde du prix.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le **Bailleur** déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le **Preneur** ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le **Preneur** s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il 's'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4°du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée initiale de neuf (9) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa prise d'effet.

A l'issu de cette période le bail sera tacitement reconduit par périodes de 3 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la date d'échéance contractuelle.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Le montant de cette indemnité sera équivalent à 2 fois le dernier loyer annuel versé au moment du non 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.

ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. – Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le **Preneur** s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du **Bailleur**, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du **Bailleur** ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis et déduction faite d'une franchise de loyer pour la période allant de la date de livraison jusqu'au premier jour du mois suivant.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26, alinéa 2 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. Cette révision se fera sur la base sur la base de la variation en plus ou en moins de l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Le **Bailleur** s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.
Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B. – Charges

Le **Preneur** devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

C. – Impôts et taxes

- Le **Preneur** acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au **Bailleur** à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

- Le **Bailleur** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le **Preneur** s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

6.1. ETAT DES LIEUX

Le **Preneur** prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le **Bailleur** en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

BB

➔*Paraphe(s)* SR KR 7PO

6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le **Preneur** dispense le **Bailleur** de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le **Preneur** tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le **Bailleur** s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- Interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le **Preneur** devra prévenir immédiatement le **Bailleur** de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du **Bailleur** de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le **Preneur** sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le **Preneur** devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le **Preneur.** Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le **Preneur** sera tenu d'en informer le **Bailleur.**

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites avec le consentement et sous l'autorité du **Bailleur**, mais **le Preneur** en supportera la charge financière.

Le **Preneur** prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le **Bailleur** devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

6.4. AMELIORATIONS

Le **Preneur** supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du **Bailleur** aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le **Preneur**, avec ou sans l'autorisation du **Bailleur**, ne donneront pas lieu de la part du **Bailleur** à une quelconque indemnisation au profit du **Preneur.**

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le **Preneur** devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le **Bailleur** ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le **Preneur** à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le Preneur ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du **Bailleur.**
- L'acte de cession devra être signifié au **Bailleur** conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- Le **Preneur** pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

6.7. ASSURANCES

Le **Preneur** fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le **Bailleur** et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le **Preneur** devra déclarer dans un délai de 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au **Bailleur** d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le **Bailleur** s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le **Preneur** et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le **Preneur** devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société venderesse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage – ouvrage » : dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6.8. VISITE DES LIEUX

Le **Preneur** devra laisser le **Bailleur**, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du **Preneur**. Il devra laisser visiter les lieux par le **Bailleur** ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ.
Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9. VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le **Bailleur** souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au **Preneur** ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du **Bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties sans indemnité et sans préjudice, pour le **Bailleur**, de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le **Bailleur** facturera en conséquence au **Preneur** le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le **Preneur** de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect de ses obligations, le **Bailleur** aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sommation de payer signifiée par huissier de justice restée infructueuse.

ARTICLE 10 TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée, la cause, ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

- le bailleur en son adresse sus-indiquée
- le preneur dans les lieux loués

Les parties attribuent compétence de juridiction au tribunal compétent des lieux loués.

LE 21/3/2012

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
VILLAGE CENTER GESTION SARL au capital de 100 000 € 547, Quai des Moulins - BP 74 - 34200 SETE Cedex Tél: 04 99 57 20 20 - Fax: 04 67 74 04 06 RCS Montpellier 490 250 958 - APE 5520Z N° de TVA Intracommunautaire FR86 490 250 958	

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite *"Lu et approuvé"*

JB

➔*Paraphe(s)* SR KA.