

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES
LOGEMENTS DE LA "RESIDENCE LES AYGADES"
à GRISSAN

ENTRE : [REDACTED]

.....
7 Hanover Grove
Bangor, Co. Down
Irlande du Nord, BT19 7ZT
.....
ci-après le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

La société **VVF Vacances**, société anonyme au capital social d'un montant de 7.620.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117, dont le siège social est situé à Gentilly (94250),

représentée par son Président du Directoire en exercice Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Le Bailleur a signé ce jour avec la SCI Vacances-Tourisme, société civile immobilière au capital de 1.524 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 349 655 027, dont le siège social est situé à Paris (75019), 4 rue Botzaris, un compromis de vente portant sur les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après l'"Immeuble") dénommé "Les Ayguades", sis commune de Gruissan dont la destination est celle d'une "résidence para-hôtelière", placé sous le régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° b du Code Général des Impôts.
2. Les Parties entendent rappeler que la SCI Vacances-Tourisme a d'ores et déjà qualité de bailleur au titre d'un bail commercial portant sur la totalité des locaux de l'Immeuble, conclu le 30 mai 2006 avec la société VVF Vacances pour se terminer le 31 octobre 2017.

VVF Vacances a manifesté son intérêt de continuer à prendre à bail les locaux qui font l'objet du compromis de vente ci-dessus exposé dans le cadre d'un nouveau bail commercial.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, les locaux qui sont situés dans l'Immeuble (ci-après les "**Locaux**") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après.



ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

2.1 Désignation des Locaux

Les Locaux sont plus amplement décrits dans le tableau suivant :

N° de lot appartement	300					
N° de bâtiment	43					
Nom du bâtiment	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter
Type	2P T2					
Surface habitable	35,57					
Surface terrasse	8,60					
N° de lot Parking	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter

Ainsi que les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tels que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les parfaitement connaître.

Les plans des Locaux sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Les Locaux seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 3**) (ci-après les "**Liste du Mobilier**").

Les Locaux seront livrés au Preneur en l'état, le preneur le reconnaissant pour déjà les occuper. Il sera procédé à des travaux de rénovation dans les conditions plus amplement définies par le descriptif annexé au présent bail (**Annexe 2**) (ci-après le "**Descriptif des Travaux**") sous réserve des précisions visées à l'Article 2.2 ci-après.

Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

2.2 Travaux

Il est rappelé que la SCI Vacances Tourisme, ancien propriétaire des Locaux, et le Preneur ont signé le 30 mai 2006 un protocole d'accord aux termes duquel la SCI Vacances Tourisme s'est engagée à réaliser dans l'Immeuble, et en particulier dans les Locaux, des travaux. Les travaux qui doivent être réalisés dans les Locaux sont décrits dans le Descriptif des Travaux susvisé (ci-après les "**Travaux**").

Il est précisé cependant que la SCI Vacances Tourisme ne réalisera les travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire portant sur la réalisation de la piscine que si ledit permis de construire a acquis un caractère définitif au plus tard le 31 décembre 2006. Dans le cas contraire, les travaux nécessitant un permis de construire ne seront pas réalisés par la SCI Vacances Tourisme ce que le Preneur accepte expressément.

Le Preneur, qui a participé à l'élaboration du Descriptif des Travaux, agréé la réalisation par la SCI Vacances Tourisme des Travaux et s'engage à faire ses meilleurs efforts pour permettre la réalisation des Travaux selon le planning prévu.

Le Preneur s'engage à n'élever aucune objection, en particulier à l'encontre du Bailleur, au sujet de la réalisation de ces Travaux et notamment pour ce qui est de sa gêne ou de l'impossibilité d'exploiter les Locaux qui pourraient être occasionnés.



ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférent aux Locaux et se terminera le 31 octobre 2017.

Le Preneur étant déjà dans les Locaux ainsi que dans ceux de l'Immeuble, en vertu d'un bail qui fera l'objet d'un avenant le jour de l'entrée en vigueur du présent bail, il déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à n'élever aucune objection au sujet de leur état ou consistance. Il déclare par ailleurs que les Travaux à réaliser ne font à ce jour pas obstacle à une exploitation des Locaux telle qu'elle est stipulée à l'Article 4.1.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. En conséquence, le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de l'envoi par le Preneur d'un congé adressé par acte extrajudiciaire respectant les formes prévues par l'article L. 145-9 du Code du commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira à l'échéance de chaque période triennale du nouveau bail, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code du commerce à laquelle il a expressément renoncé en vertu des présentes.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail, de telle sorte que le Preneur se verra offrir un renouvellement au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter. Le Bailleur pourra cependant refuser le renouvellement en application de l'article L. 145-17 du Code de Commerce.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX

4.1 Affectation des Locaux

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence parahôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,
- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 du Code de commerce mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contradictoires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété qui seront applicables aux Locaux.



4.2 Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence para-hôtelière auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

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

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir.

ARTICLE 5. LOYER

5.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à 4437 euros.

Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

Numéro de lot appartement	300							
Numéro de lot parking	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter
Loyer Annuel H.T.	4 437,00							

5.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours. Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le bailleur (R.I.B.).

5.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1^{er} avril 2009 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction des variations de l'indice du coût de la construction dans la limite des 2/3 de la variation de l'indice.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera celui connu et publié à la date de prise d'effet du bail l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation.



En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

5.4 TVA

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

5.5 Dispense de paiement du loyer

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'Immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance. La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

5.6 Mandat de facturation

Les Parties souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (Annexe 4).

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour.

Il est toutefois rappelé que la SCI Vacances-Tourisme s'est engagée à réaliser, en accord avec le Preneur, les Travaux mentionnés dans l'exposé préalable, ci avant.

Il est rappelé que la SCI Vacances Tourisme ne réalisera les travaux nécessitant l'obtention d'un permis de construire portant sur la réalisation de la piscine que si ledit permis de construire a acquis un caractère définitif au plus tard le 31 décembre 2006. Dans le cas contraire, les travaux nécessitant un permis de construire ne seront pas réalisés par la SCI Vacances Tourisme.

Une fois les Travaux réalisés, le Preneur établira un état des lieux qui s'imposera au Bailleur.



6.2

Entretien – Réparations

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques. Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.
- (b) Le Preneur devra faire exécuter pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
- relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
 - nécessitées par la mise en conformité des Locaux avec les lois, règlements ou prescriptions administratives.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.
- (e) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui même engagé pour procéder aux travaux de réparation.
- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.
- Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.
- En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).
- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.

6.3

Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.



Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

6.4 Conditions générales

- (a) Le Preneur ne devra apporter aucun trouble dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et jouir et exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement intérieur de l'Immeuble applicable à tous les copropriétaires.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.

6.5 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

6.6 Sous location

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur affectation.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

6.7 Cession du droit au bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le nouveau cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à une société que la société VVF Vacances contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.



6.8 Remboursement des charges

L'ensemble des frais, charges, impôts, taxes (sauf taxe foncière) liés à l'Immeuble et aux Locaux, même dus par le Bailleur, ainsi que les charges de copropriété futures, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété qui pourra être nommé, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le Preneur règlera donc entre les mains du syndic l'ensemble des charges, y compris celle de la copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 150 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1, soit la somme globale de 150... € HT représentatifs d'un forfait de charges et de frais de gestion. Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

6.9 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les portes et accessoires donnant accès aux Locaux, les vitres et glaces ainsi que ses risques locatifs et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle, en particulier les pertes d'exploitation et le recours des voisins et des tiers.

Ces assurances comporteront obligatoirement une clause de renonciation à recours contre le Bailleur, la copropriété et leurs Assureurs. Le Preneur renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour tous dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir en tant que locataire des Locaux.

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.

Le Preneur souscrira lui même ou règlera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'Immeuble.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ces assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur veillera à ce que l'ensemble des assurances souscrites par lui-même et celles souscrites par le Syndic (et dont les primes sont prises en charge par le Preneur) couvrent suffisamment les Locaux y compris les risques de pertes d'exploitation pouvant résulter d'un éventuel sinistre, autorisant la suspension du paiement du loyer, de telle sorte que le Bailleur n'ait pas à souscrire d'autre police d'assurance pour les Locaux. La valeur assurée sera établie sur une estimation des Locaux à l'état "neuf".

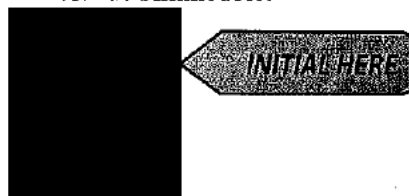
6.10 Réclamation de tiers

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

6.11 Congés et restitution des Locaux

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.



Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

ARTICLE 8. MANDAT

8.1 Pendant la période de rénovation de l'Immeuble

Pendant la durée des Travaux, et ce jusqu'à leur achèvement, le Bailleur donne mandat au Preneur afin de lui permettre de déposer toute demande d'autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire, ou de modification d'une autorisation d'urbanisme obtenue, à l'effet de réaliser ou faire réaliser aux frais du Preneur les travaux d'adaptation des Locaux, d'importance mineure, permettant la meilleure exploitation du site, et le cas échéant, la mise en conformité avec toute prescription administrative.

8.2 Mandat donné par le Bailleur au Preneur pour la constatation de l'achèvement des Travaux

Le Bailleur donne expressément mandat au Preneur pour le représenter lors de la constatation de l'achèvement des Travaux.

Le Preneur qui est un tiers au compromis de vente signé ce jour constatera, le cas échéant, l'achèvement des Travaux au nom et pour le compte du Bailleur en fonction de la description des Travaux qui figure à l'Article 2 du présent bail indépendamment des dispositions du compromis de vente.

En vertu du présent mandat, le Preneur constatera au nom et pour le compte du Bailleur, l'achèvement des Travaux et signera au nom et pour le compte du Bailleur le procès verbal de constatation d'achèvement des Travaux qui comportera le cas échéant des réserves.

8.3 Mandat donné au Preneur par le Bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété

Compte tenu de l'éloignement du Bailleur et de l'intérêt du Bailleur de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'Immeuble et de la destination de l'Immeuble, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le Bailleur devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera le cas échéant, avec mandat de prendre part aux délibérations en son lieu et place, afin de conserver à l'Immeuble sa destination et prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'Immeuble, aux frais, risques et responsabilité du Preneur.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du Bailleur à ladite assemblée.

Le Preneur devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du Bailleur, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute lourde dans l'exercice de sa mission de mandataire.



ARTICLE 9. CONDITION SUSPENSIVE

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions du présent bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le Bailleur de l'acte authentique de vente relatifs aux Locaux dans les trois mois des présentes.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des deux Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.

ARTICLE 10. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 11. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

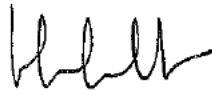
ARTICLE 13. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'Immeuble dont dépendent les Locaux.

Fait à BANGOR, GB.....

Le 7th July 06

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
	Pour VVF Vacances - M. Olivier Colcombet
	

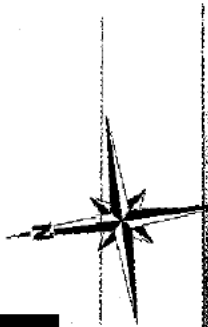
LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan des locaux.

Annexe 2 : Descriptif des travaux.

Annexe 3 : Liste du mobilier

Annexe 4 : Mandat de facturation.

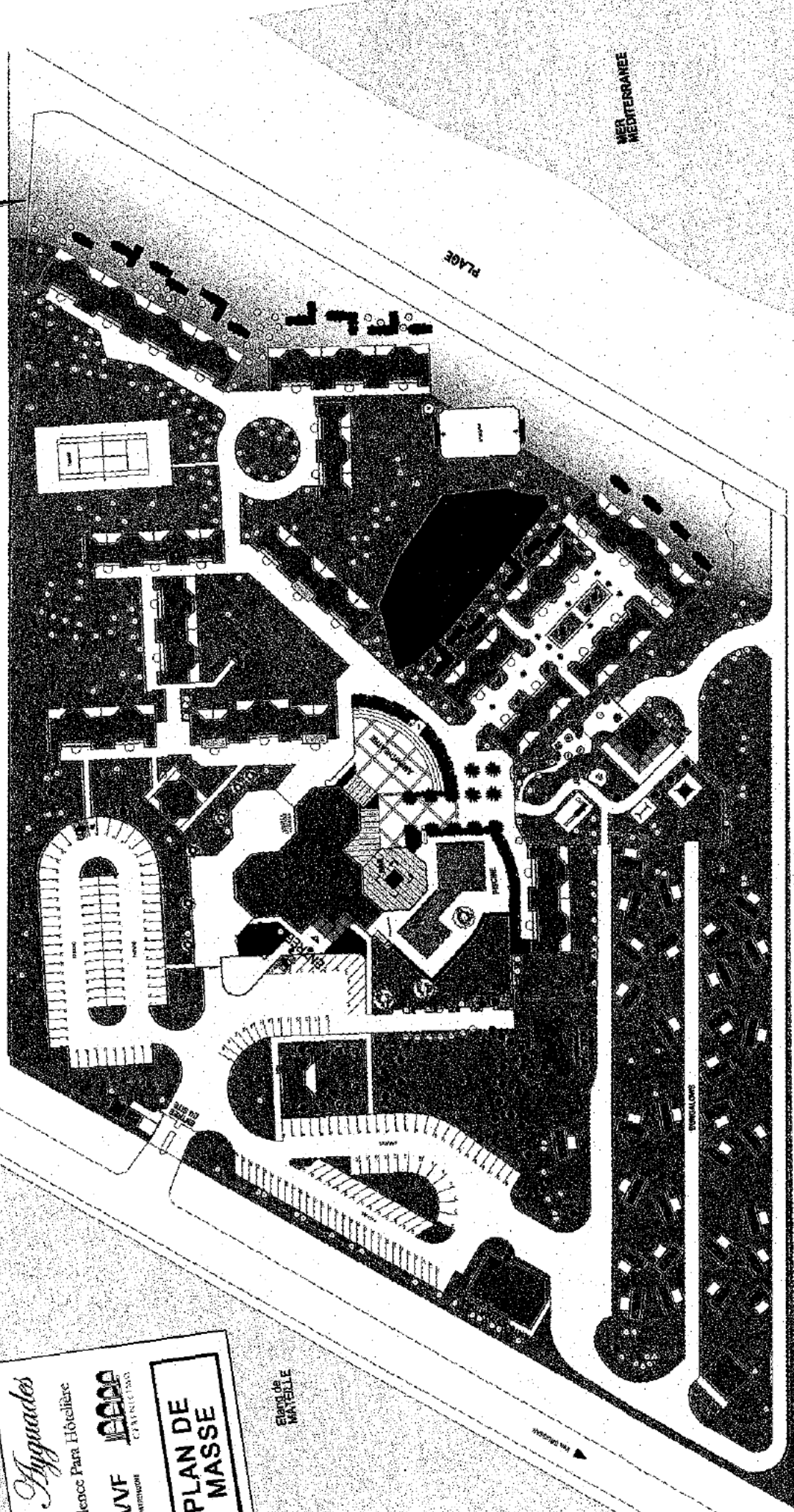


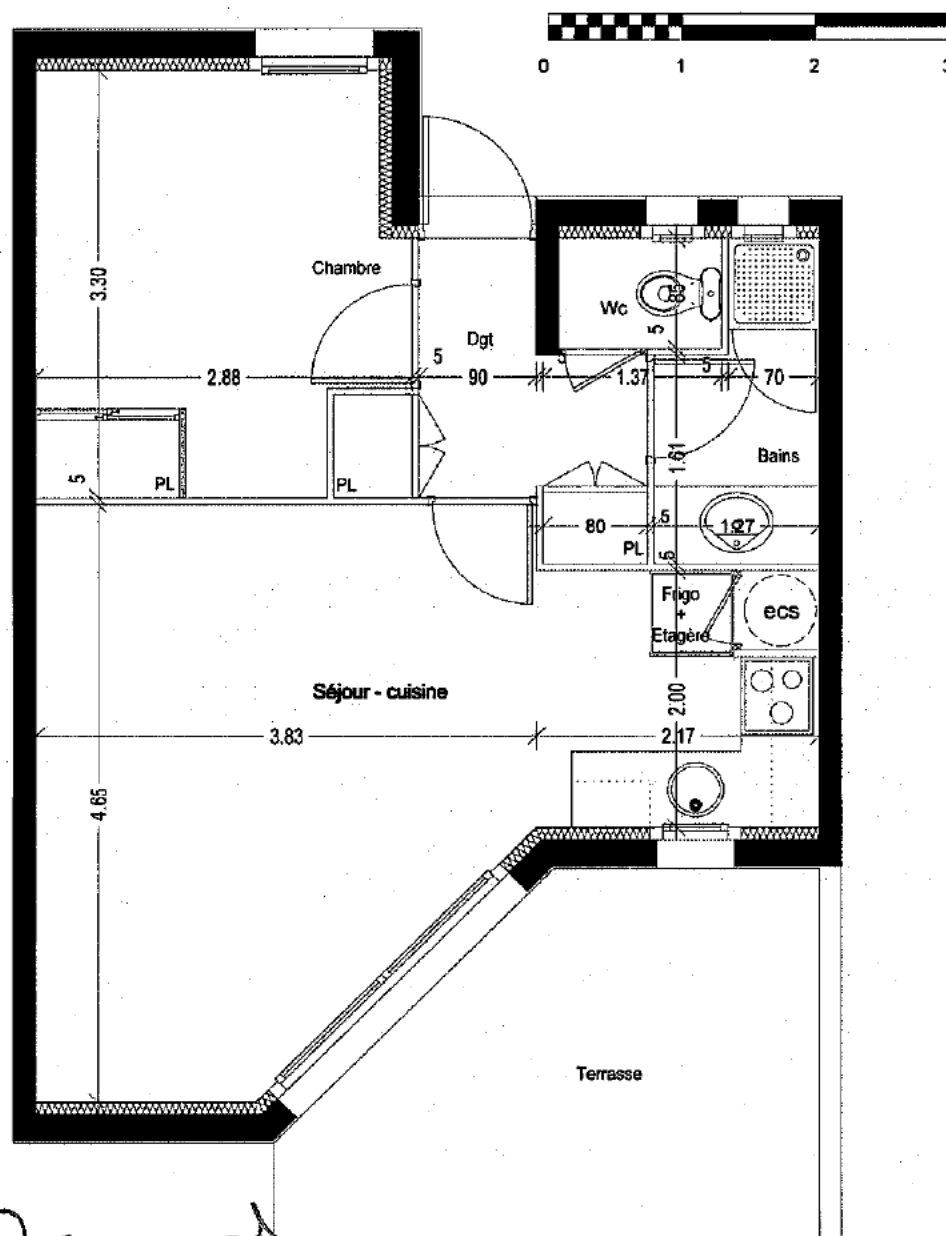
Les Anguades
Résidence Para Hôtelière

VVF PARTENAIRES
BBDO CREATIFS

PLAN DE MASSE

ETAT DE
MAYELLE





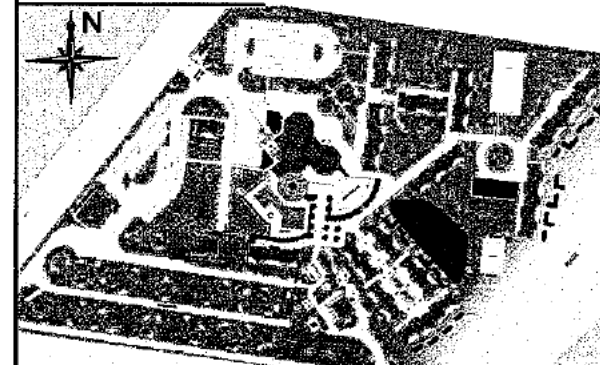
Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ces plans en fonction des nécessités techniques de la réalisation.
Les surfaces incluent les placards. Les retombées, soffites, faux-plafonds et canalisations sont indiqués à titre indicatif et peuvent être soumis à modification.

Les Ayguades

Résidence Para Hôtelière



Plan Masse Général

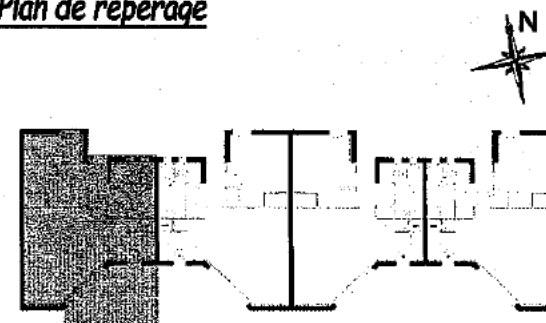


Bâtiment 43 RDC N° 300 2P T2

Tableau de surfaces

Séjour - Cuisine	19.77 m²
Chambre 1	8.49 m²
Salle de Bains	2.67 m²
WC	1.06 m²
Dégarage	3.58 m²
SURFACE HABITABLE	35.57 m²
SURFACE TERRASSE	8.60 m²

Plan de repérage



Annexe 2 au bail commercial

Descriptif des travaux

DÉPARTEMENT DE L'AUDE
COMMUNE DE GRUISSAN
- 11430 -

Projet de rénovation d'une Résidence de Tourisme

V.V.F. VACANCES

Lieu-dit « Les Ayguades »
25-04-2006

Philippe VETEAU — Architecte D.E.S.L.T.

✉ : « Monthus » - 47510 FOULAYRONNES (AGEN)

☎ : 05.53.47.21.78 — 📠 : 05.53.47.49.52 — e-mail : ph.veteau@wanadoo.fr

A - LES LOGEMENTS

1) Typologie

Le site comporte 6 types de logements :

Type 1 – T3 – 7 couchages	30 unités = 210 couchages
Type 2 – T2 – 5 couchages	40 unités = 200 couchages
Type 3 – T2 – 4 couchages	30 unités = 120 couchages
Type 4 – T2 – 4 couchages	10 unités = 40 couchages
Type 5 – T1 – 3 couchages	34 unités = 102 couchages
Type 6 – T4 – 6 couchages	1 unité = 6 couchages

TOTAL = 145 logements et 678 couchages

RG
dl



2) Descriptif des travaux

a - plomberie - sanitaires

- changement des chauffe-eau électriques,
- changement de l'ensemble des appareils sanitaires et de la robinetterie,
- changement de l'ensemble des kitchenettes, comprenant 2 à 4 feux, hotte, évier inox avec égouttoir, machine à laver la vaisselle 12 couverts, réfrigérateur.

NB : les micro-ondes sont conservés, certains réfrigérateurs seront conservés.

- modification de l'évacuation des eaux usées dans certains rez-de-chaussée,
- pose de meubles vasques et miroirs dans les salles de bains, ainsi que de pare-douche.

b - électricité

- changement des tableaux électriques, des interrupteurs et prises, des luminaires (excepté des PRISMA POLE des chambres secondaires ou cabines),
- adjonction de convecteurs électriques dans les séjours et chambres,
- création d'un réseau télévision avec antennes paraboliques par groupes de logements,
- réfection des réseaux.

c - carrelage - faïence

- faïence dans kitchenettes et salles de bains refaite à neuf (par collage sur existant avec baguettes sur la tranche supérieure, ou dépose préalable selon les cas),
- carrelage au sol dans les salles de bains refait à neuf.

d - étanchéité

- réfection de certaines terrasses carrelées des premiers étages et de l'étanchéité de certaines toitures.

e - menuiserie

- réfection des portes d'entrée,
- changement des béquilles et boutons de placards,
- aménagement de nouveaux placards et rénovation des anciens,
- création de plinthes bois ou de coffres.

f - pergolas

- structure métallique rapportée sur les terrasses avec couverture horizontale par toile plastiquée perforée, accrochage par sangles.

g - peinture - plâtrerie

- l'ensemble des logements sera repeint, dans des tons en harmonie avec les tissus (rideaux, jetés de lits) conformément au projet de décoration)
- les cloisons seront modifiées selon les cas.

NB : les carrelages seront conservés sauf dans les salles de bains.

B - LA PISCINE CENTRALE, sous réserve de l'obtention du permis de construire.

1) Descriptif

Piscine rectangulaire en 2 parties : structure à panneaux rigides type MYRTHA

- une partie en pente douce de 10%
- une partie de profondeur de 1,50 m
- un escalier
- une séparation souple amovible
- deux volets roulants électriques motorisés
- chauffage pour réchauffeur à boucle électrique

RC
el

INITIAL HERE

C - L'AMPHITHEATRE option**1) Descriptif**

Création de gradins, de jardinières

Reprise des pavés existants combinés avec béton désactivé

C - ESPACES VERTS EXTERIEURS ET JEUX D'ENFANTS

Les travaux sont réparti dans les endroits suivants :

- plages vertes de la piscine
- jeux d'enfants
- front de mer

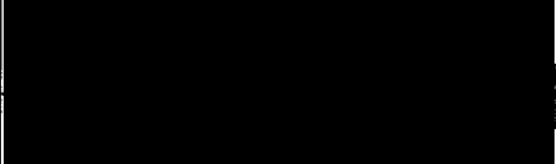
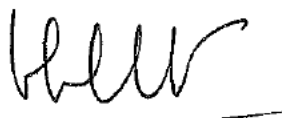
Travaux des dépenses prévisibles qui s'additionnent aux travaux de rénovation des logements, espaces verts et piscine

- signalétique extérieure
- peinture sur parkings (numérotés + flèches)
- luminaires extérieurs (alentours piscine, jeux)
- rafraîchissement club enfants (peintures intérieures)
- rénovation accueil et salle de spectacle (sanitaires, faux-plafonds, luminaires, banque d'accueil)
- douches extérieures (près terrain multisports)
- carottage des souches d'arbres morts - option.
- minigolf - option.
- boulodrome prévu dans le lot espaces verts - option.
- rénovation terrain de tennis (6 /m² + filet, + tracé)
- terrain multisports : seulement peinture, filets, bordure
- barrière levable
- portillons de plage avec 4 claviers à code
- façades bâtiment d'accueil,
- démolitions intérieures local réserve + peinture façade
- étanchéité bâtiment d'accueil

Fait à BANGOR, GB

Le 7th July 06

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
	Pour VVF Vacances - M. Olivier Colcombet
	

ANNEXE 3 AU BAIL COMMERCIAL**Liste du Mobilier par Type d'Appartement****TYPE 1 - 3 pièces - 7 COUCHAGES** RDC

Appartements n° : 100-102-104-106-128-130-204-206-212-214-216-218-220-222-224-226-308-310-312-314-316-318-320-322-324-326-328-330-332-334

SEJOUR – CUISINE

- 1 canapé-lit gigogne (2 couchages 80)
- 2 bouts de canapé bois massif (0,40 x 0,40)
- 1 table basse bois massif 0,60 x 0,90
- 1 cadre
- 1 table ronde diamètre 160 bois massif 4 pieds
- 7 chaises
- 2 appliques métal teinté blanc
- 1 fauteuil rotin
- 1 buffet 2 tiroirs – 2 portes (0,90 x 0,50) bois massif
- rideaux occultants + voilages

CHAMBRE 2

- 1 lit 80 x 190 (tête de lit bois massif et tablette chevet intégrée)
- 3 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- 2 lits superposés 80 x 190
- 1 cadre
- patères
- rideaux occultants + voilages
- jeté de lit matelassé
- housses et jetés de lit matelassés

DEGAGEMENT

- patères

CUISINE

- 1 lot vaisselle complet
- petit électroménager (1 cafetière, 1 grille-pain)
- 1 plaque 4 feux
- 1 réfrigérateur 2 portes
- 1 hotte
- 1 micro-ondes

CHAMBRE 1

- 1 commode 4 tiroirs (0,90 x 0,50) bois massif
- 1 lit 160 x 190 (tête de lit bois massif, tablette chevet intégrée)
- 2 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- patères
- rideaux occultants + voilages

SALLE DE BAINS

- 1 lot accessoires inox chromé

TYPE 2 - 2 pièces - 5 COUCHAGES RDC

Appartements n° : 108-110-112-114-116-118-120-122-124-126-132-134-136-138-140-142-144-146-148-150-200-202-208-210-228-230-232-234-236-238-240-242-244-246-248-250-300-302-304-306

SEJOUR – CUISINE

- 1 canapé-lit gigogne (2 couchages 80)
- 1 banquette (1 couchage 80)
- 2 bouts de canapé bois massif (0,40 x 0,40)
- 1 table basse bois massif (0,60 x 0,90) 4 pieds
- 1 cadre
- 1 table ronde diamètre 120 bois massif
- 5 chaises
- 2 appliques métal teinté blanc
- 1 fauteuil rotin
- 1 buffet 2 tiroirs – 2 portes (0,90 x 0,50) bois massif
- patères
- rideaux occultants + voilages

CHAMBRE

- 1 lit 160 x 190 (tête de lit bois massif et tablette chevet intégrée)
- 2 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- 1 commode 4 tiroirs (0,90 x 0,50)
- 1 cadre
- patères
- rideaux occultants + voilages
- jeté de lit matelassé

CUISINE

- 1 lot vaisselle complet
- petit électroménager (1 cafetière – 1 grille-pain)
- 1 plaque 4 feux
- 1 réfrigérateur 2 portes
- 1 hotte
- 1 micro-ondes

SALLE DE BAINS

- 1 lot accessoires inox chromé

Rf
d

INITIAL HERE

TYPE 3 – 2 pièces - 4 COUCHAGES ETAGE

Appartements n° : 101-103-105-107-129-131-205-207-213-215-217-219-221-223-225-227-309-311-313-315-317-319-321-323-325-327-329-331-333-335

SEJOUR – CUISINE

- 1 canapé-lit gigogne (2 couchages 80)
- 2 bouts de canapé bois massif (0,40 x 0,40)
- 1 table basse bois massif (0,60 x 0,90)
- 1 cadre
- 1 table ronde diamètre 100 bois massif 4 pieds
- 4 chaises
- 2 appliques métal teinté blanc
- 1 fauteuil rotin
- 1 buffet 2 tiroirs – 2 portes (0,90 x 0,50) bois massif
- patères
- rideaux occultants

CUISINE

- 1 lot vaisselle complet
- petit électroménager (1 cafetière-1 grille-pain)
- 1 plaque 4 feux
- 1 réfrigérateur 2 portes
- 1 hotte
- 1 micro-ondes

CHAMBRE

- 1 lit 160 x 190 (tête de lit bois massif et tablette chevet intégrée)
- 2 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- 1 commode 4 tiroirs (0,90 x 0,50)
- 1 cadre
- patères
- rideaux occultants
- 1 cadre
- jeté de lit matelassé

SALLE DE BAINS

- 1 lot accessoires inox chromé

TYPE 4 – 2 pièces - 4 COUCHAGES ETAGE

Appartements n° : 125-127-133-135-201-203-209-211-245-247

SEJOUR – CUISINE

- 1 canapé-lit gigogne (2 couchages 80)
- 2 bouts de canapé bois massif (0,40 x 0,40)
- 1 table basse bois massif (0,60 x 0,90)
- 1 cadre
- 1 table ronde diamètre 100 bois massif 4 pieds
- 4 chaises
- 2 appliques métal teinté blanc
- 1 fauteuil rotin
- 1 buffet 2 tiroirs – 2 portes (0,90 x 0,50) bois massif
- patères
- rideaux occultants

CUISINE

- 1 lot vaisselle complet
- petit électroménager (1 cafetière – 1 grille-pain)
- 1 plaque 4 feux
- 1 réfrigérateur 2 portes
- 1 hotte
- 1 micro-ondes

CHAMBRE

- 1 lit 160 x 190 (tête de lit bois massif et tablette chevet intégrée)
- 2 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- 1 commode 4 tiroirs (0,90 x 0,50)
- 1 cadre
- patères
- rideaux occultants
- 1 cadre
- jeté de lit matelassé

SALLE DE BAINS

- 1 lot accessoires inox chromé

DEGAGEMENT

- patères

Rv
al

INITIAL HERE

TYPE 5 – Studio - 3 COUCHAGES

ETAGE

Appartements n° : 109-111-113-115-117-119-121-123-137-139-141-143-145-147-149-151-229-231-233-235-237-239-241-243-249-251-301-303-305-307-48A-48B-48C-48D

SEJOUR – CUISINE

- 1 canapé-lit gigogne (2 couchages 80)
- 2 bouts de canapé bois massif (0,40 x 0,40)
- 1 table basse bois massif (0,60 x 0,90)
- 1 cadre
- 1 table ronde diamètre 100 bois massif 4 pieds
- 3 chaises
- 2 appliques métal teinté blanc
- 1 fauteuil rotin
- 1 buffet 2 tiroirs – 2 portes + tablette Bois
- patères
- rideaux occultants

CUISINE

- 1 lot vaisselle complet
- petit électroménager (1 cafetière – 1 grille-pain)
- 1 plaque 4 feux
- 1 réfrigérateur 2 portes
- 1 hotte
- 1 micro-ondes

CHAMBRE

- 1 lit 180 x 190 (tête de lit bois massif et tablette chevet intégrée)
- 1 applique métal teinté blanc + interrupteur
- 1 commode 4 tiroirs (0,90 x 0,50)
- 1 cadre
- patères
- rideaux occultants
- 1 cadre
- jeté de lit matelassé

SALLE DE BAINS

- 1 lot accessoires inox chromé

TYPE 6 - 4 pièces - 6 COUCHAGES

RDC

Appartement n° : 49

SEJOUR – CUISINE

- 1 canapé-lit gigogne (2 couchages 80)
- 2 bouts de canapé bois massif (0,40 x 0,40)
- 1 table basse bois massif 0,60 x 0,90
- 1 cadre
- 1 table ronde diamètre 160 bois massif 4 pieds
- 6 chaises
- 2 appliques métal teinté blanc
- 1 fauteuil rotin
- 1 buffet 2 tiroirs – 2 portes (0,90 x 0,50) bois massif
- rideaux occultants + voilages

CUISINE

- 1 lot vaisselle complet
- petit électroménager (1 cafetière, 1 grille-pain)
- 1 plaque 4 feux
- 1 réfrigérateur 2 portes
- 1 hotte
- 1 micro-ondes

CHAMBRE 2

- 1 lit 160 x 190 (tête de lit bois massif et tablette chevet intégrée)
- 3 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- housses et jetés de lit matelassés
- 1 cadre
- patères
- rideaux occultants + voilages

CHAMBRE 1

- 1 commode 4 tiroirs (0,90 x 0,50) bois massif
- 1 lit 160 x 190 (tête de lit bois massif, tablette chevet intégrée)
- 2 appliques métal teinté blanc + interrupteur
- patères
- rideaux occultants + voilages
- jeté de lit matelassé

DEGAGEMENT

- patères

SALLE DE BAINS

- 1 lot accessoires inox chromé

Fait à BANGOR, GB

Le 7th July 06

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
	Pour VVF Vacances - M. Olivier Colcombet
	

ANNEXE 4 AU BAIL COMMERCIAL**MANDAT DE FACTURATION****ENTRE :** [REDACTED]

.....
 7 Hanover Grove

 Bangor, Co.Down

 Irlande du Nord, BT19 7ZT

ci-après le "Bailleur"

D'UNE PART,**ET :**

La société **VVF Vacances**, société anonyme au capital social d'un montant de 7.620.000 euros, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 412 572 117, dont le siège social est situé à Gentilly (94250),

représentée par Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de Président du Directoire,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

Les Parties ont signé ce jour un projet de bail commercial portant sur les appartements repris ci-dessous faisant partie de la résidence LES AYGUADES à Gruissan.

N° de lot appartement	300					
N° de bâtiment	43					
Nom du bâtiment	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter
Type	2P T2					
Surface habitable	35,57					
Surface terrasse	8,60					
N° de lot Parking	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter

Ce bail comporte accord d'autofacturation des loyers par le Preneur, en conformité avec les dispositions de l'article 289 du Code général des impôts (ci-après le "CGI") et de l'article 242 *nonies* de l'annexe II au CGI.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**ARTICLE 1. MANDAT**

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers qui seront versés par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET FIN DU MANDAT

Le présent mandat prend effet à compter de ce jour. Il prendra fin à la date convenue entre les Parties dans le Bail ou à toute autre date à laquelle le Bail prendra fin et les loyers cesseront d'être dus.

ARTICLE 3. OBLIGATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur conservera pendant toute la durée du présent mandat l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA, conformément aux

PC
 ol

INITIAL HERE

dispositions de l'article 289-2 du Code général des impôts. Il ne pourra notamment pas arguer de la défaillance ou du retard du Preneur dans l'établissement des factures pour se soustraire à l'obligation de déclarer la taxe collectée au moment de l'intervention de son exigibilité. De même, il demeurera redevable de la TVA due lorsque celle-ci aura été facturée à tort, en application des dispositions de l'article 283-3 du CGI.

ARTICLE 4. ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à :

- (a) verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat;
- (b) réclamer immédiatement le double de la facture établie en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat si cette dernière ne lui est pas parvenue;
- (c) signaler au Preneur toute modification dans les mentions concernant l'identification de son entreprise.

ARTICLE 5. OBLIGATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le Preneur s'engage à envoyer sans délai au Bailleur au nom et pour le compte duquel elle émet les factures dans le cadre du présent mandat le double de ces factures.

Le Preneur s'engage à porter sur les factures émises au nom et pour le compte du Bailleur dans le cadre du présent mandat la mention « Facture émise par le Preneur au nom et pour le compte de [raison sociale, adresse, n° RCS et capital social du Bailleur] ».

ARTICLE 6. CONTESTATION DES FACTURES EMISES DANS LE CADRE DU MANDAT

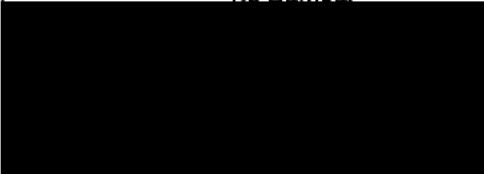
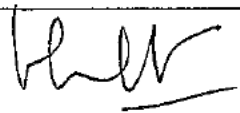
Le Bailleur pourra contester les informations contenues dans les factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat dans le délai [d'un mois] à compter de [la réception du double des factures en cause].

En cas de contestation, le Bailleur aura la charge d'émettre toute facture rectificative. Le Preneur ne pourra en aucun cas s'en charger, ni dans le cadre du présent mandat ni de tout autre mandat.

Fait à BANGOR, GB...

Le 7th July 06

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
	Pour VVF Vacances - M. Olivier Colcombet
	

**AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL
DE LOGEMENTS MEUBLES
« LES AYGADES » à GRISSAN (11)**

ENTRE



D'UNE PART,

ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société **BELAMBRA CLUBS** (subrogée dans les droits et obligations de **VVF VACANCES** en raison d'une fusion-absorption), Société par Actions Simplifiée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 63, Avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92340), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son Président en exercice Monsieur Olivier Colcombet,

lui-même représenté par Monsieur Patrick Illiano, dûment habilités aux fins des présentes,

ci-après le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Par acte sous seing privé en date du 7/7/2006, le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial (ci-après le « **Bail Commercial** ») portant sur les locaux (ci-après « **les Locaux** »), situés rue de la Jonque, les Ayguades à Gruissan (11), Club Belambra « Les Ayguades », et décrits dans le tableau ci-après:

N° de lot	300
Surface carrez	35,57 m ²

2. Les Parties ont souhaité se rencontrer aux fins de modifier d'un commun accord différentes dispositions du Bail Commercial en vigueur au moyen du présent avenant.



CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Dans le cadre du présent avenant, les Parties ont souhaité procéder à la modification de certains articles du Bail Commercial (I), mais aussi actualiser certaines dispositions dudit bail qui ne sont plus en vigueur à ce jour ou bien qui ont été modifiées au cours de son exécution (II).

I / MODIFICATIONS D'ARTICLES DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, de modifier les articles 3 et 5 du Bail Commercial, aux fins de considérer que ces derniers seront rédigés, à compter de la date d'effet prévu au présent avenant, comme suit :

« ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

*Le présent bail est conclu pour une durée ferme et incompressible se terminant le 31 octobre 2024.
(...) »*

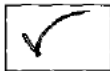
Le reste de l'article 3 du Bail Commercial demeure inchangé.

ET :

« ARTICLE 5. LOYER

5.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont la rédaction de la clause est à choisir parmi les 4 options figurant respectivement en Annexes 1 à 4, en cochant la case correspondante ci-dessous et en paraphant juste après :



Option n°1 (telle que figurant en Annexe 1)

paraphe { RG }



Option n°2 (telle que figurant en Annexe 2)

paraphe { }



Option n°3 (telle que figurant en Annexe 3)

paraphe { }



Option n°4 (telle que figurant en Annexe 4)

paraphe { }

Il est précisé que le choix de l'option n°1 offre la possibilité de passer à l'option n°2, 3 ou 4. En revanche, le choix initial entre l'option n°2, 3 ou 4 ne permet pas d'envisager un éventuel passage au choix de l'option n°1, le changement entre les options n°2, 3 ou 4 demeure, quant à lui, possible.

Le passage d'une option à une autre, dans les conditions susvisées, ne peut s'effectuer que tous les trois ans (base année civile), à la demande du Bailleur. Le Bailleur est tenu d'en informer le Preneur six mois au moins avant l'expiration de la période des trois ans précitée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ladite modification fera alors l'objet d'un nouvel avenant.

5.2 Modalités de paiement du loyer fixe et du loyer variable

Les modalités de règlement du loyer fixe en numéraire restent inchangées.

La partie variable du loyer sera payée au cours du troisième trimestre de l'année comptable N+1 sur la base des comptes de la résidence validés par un expert-comptable. Elle sera répartie au profit du Bailleur dans les mêmes proportions que le loyer fixe.

Les loyers fixe et variable en numéraire seront payés par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B.).

5.3 Indexation du loyer fixe

Le loyer fixe annuel sera indexé pour la première fois le **01 octobre 2018** et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de la première indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature du présent avenant, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le **01 octobre 2018**.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quel que soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

{...} »

Le reste de l'article 5 du Bail Commercial demeure inchangé.

II / ACTUALISATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, d'actualiser certaines dispositions du Bail Commercial qui ont été

modifiées au cours de l'exécution de celui-ci.

A cet effet, les Parties décident :

- de substituer à l'ancienne comparution de la société SAS SANTOLINE dont il est fait mention dans le Bail Commercial, la comparution actualisée suivante :

SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 38.376.103 euros, dont le siège social est situé au 63, Avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 484 759 055.

A l'exception des modifications d'articles ainsi que des actualisations des dispositions précitées, les Parties reconnaissent expressément que tous les autres termes, clauses et conditions du Bail Commercial demeurent inchangés.

Les Parties décident, d'un commun accord, que la date d'effet du présent avenant est fixée au 1^{er} octobre 2015.

Fait à : Bourg La Reine

Le : 28 Octobre 2015

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR*

Mr Ross GUNNING



*(si le Bailleur est une Société, merci de préciser le nom et la fonction du représentant légal, signataire des présentes)

LE PRENEUR

La société BELAMBRA CLUBS

Représentée par son Président, Monsieur
Olivier COLCOMBET

Lui-même représenté par Monsieur Patrick
ILLIANO

ANNEXE 1
OPTION N°1

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	300
Loyer Annuel HT	3965,33 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 1.600 K€ HT et 1.680 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 1.680 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 176 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

ANNEXE 2
OPTION N°2

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	300
Loyer Annuel HT	3056,24 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 1.600 K€ HT et 1.680 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 1.680 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 176 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 1.500€ TTC :

5.1.3.1 Modalités d'utilisation

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 1.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 1.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.



Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.

5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
- ses ascendants et descendants directs,
- ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,

sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.



ANNEXE 3
OPTION N°3

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	300
Loyer Annuel HT	2601,69 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 1.600 K€ HT et 1.680 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 1.680 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 176 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 2.500€ TTC :

5.1.3.1 Modalités d'utilisation

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 2.500€ TTC par année civile :

- *sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.*
- *sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.*
- *pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.*

Pour la première période, le montant de 2.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.

Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.

5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
- ses ascendants et descendants directs,
- ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,

sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.

ANNEXE 4
OPTION N°4

Le loyer au titre du présent bail assujéti à la TVA au taux en vigueur est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux complétée d'une partie variable, auxquelles s'ajoute une partie en nature, telles que déterminées comme suit :

5.1.1. Une part fixe et forfaitaire

N° du lot	300
Loyer Annuel HT	2147,15 €

5.1.2. Une part variable

Elle aura pour assiette le chiffre d'affaires hébergement HT total de l'Immeuble sur l'année civile N-1, net de commissions sur ventes, remises et remboursements éventuels effectués à la clientèle pour quelque raison que ce soit.

Son taux est fixé à :

- 25 % du CA ci-dessus défini compris entre 1.600 K€ HT et 1.680 K€ HT,
- 30% du CA ci-dessus défini au-delà de 1.680 K€ HT.

La partie variable du loyer des Locaux objets du présent bail sera déterminée au prorata du loyer d'origine du bail desdits Locaux ramené au loyer d'origine global de l'Immeuble.

Il est précisé que le CA ci-dessus défini est celui afférent aux 176 logements composant à ce jour l'Immeuble. En conséquence, le CA qui résulterait de l'exploitation de nouveaux logements qui seraient éventuellement créés dans l'Immeuble, ou bien adjoints à ceux existants pour quelque raison que ce soit, n'entrerait pas dans la définition du calcul de la part variable de loyer.

Les seuils de chiffre d'affaires ci-dessus déterminés seront indexés annuellement sur l'indice des loyers Commerciaux (ILC).

5.1.3. Une part en nature: « Budget Vacances » de 3.500€ TTC :

5.1.3.1 Modalités d'utilisation

Le Budget Vacances alloué par le Preneur au Bailleur est utilisable dans la limite de 3.500€ TTC par année civile :

- sur l'ensemble des clubs du Preneur, uniquement en règlement de la prestation hébergement en location simple ou hébergement en demi-pension, étant précisé que le Bailleur bénéficiera, comme les clients du Preneur, de la totalité des prestations que ce dernier fournit à sa propre clientèle et qui sont comprises dans le tarif public.
- sur la base du tarif public Belambra après déduction de la réduction réservée au Bailleur.
- pour toute période de séjour, à l'exclusion toutefois de 3 semaines en hiver et 4 semaines en été, ces semaines étant portées à l'information du Bailleur en temps utile.

Pour la première période, le montant de 3.500€ TTC sera ajusté prorata temporis entre la prise d'effet du présent bail et le 31 décembre de l'année civile en cours.

Pour le cas où le Bailleur réserverait des prestations fournies par le Preneur, autres que l'hébergement en location simple ou l'hébergement en demi-pension, au moment de la réservation (et non pas ultérieurement) celles-ci feront l'objet d'une remise de 20% sur leur montant global TTC.

5.1.3.2 Bénéficiaires

Le Budget Vacances octroyé au Bailleur, pourra être cédé par ce dernier à titre gratuit au cours de l'année civile aux personnes ci-après :

- son conjoint,
 - ses ascendants et descendants directs,
 - ainsi qu'aux ascendants et descendants directs de son conjoint,
- sans possibilité de le céder à titre onéreux à toute autre personne.

Il est précisé que le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report sur les années ultérieures, dans l'hypothèse où il n'utiliserait pas, directement ou indirectement, la totalité de son Budget Vacances.

5.1.3.3 Exclusions

Les prestations externes achetées par le Preneur pour le compte de ses clients, en sa qualité de mandataire, ne feront l'objet d'aucune remise (ex : location de skis, remontées mécaniques, cours de ski ESF, forfaits forme/loisirs, thalasso, Gofrigo...) au profit du Bailleur.

5.1.3.4 Obligations

Le Bailleur s'acquittera du solde de son séjour, après avoir utilisé son Budget Vacances partiellement ou en totalité, selon les Conditions Générales de Vente du Preneur en vigueur au moment de la réservation.

Pendant la période de séjour, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que les autres clients du club du Preneur. Il devra respecter les obligations du règlement intérieur et répondra des éventuels dommages causés aux installations et matériels mis à sa disposition dont il serait responsable.