

acte 28/10/10

ex vcg

# Résidence « LES DEMEURES DE LA MASSANE »

## 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 LES DEMEURES DE LA MASSANE, située à Argelès sur Mer, 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 :

Nom (s) :	[REDACTED]	Prénom(s) :	[REDACTED]
Adresse principale :	AARLEITE 8		
CP :	5518	Ville :	HAUGESUND Pays : NORVEGE
Tél :	0047 9060505 Port. : 0047 91377 498		

#### Ci-après dénommé « le Bailleur »

#### Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION», SARL au capital de 100 000 €, 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 Olivier GANIVENQ, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
--

#### Ci-après dénommé « le Preneur »

#### Références du lot loué :

Résidence « Les DEMEURES DE LA MASSANE » Chemin de Neguebous – 66 700 ARGELES SUR MER	
N° du lot : EC10	N° du ou des parking(s) :
Type : TA	Surface habitable : 29,5 m²

#### Montant du loyer :

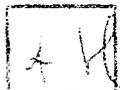
Montant annuel du loyer :	4160	€ HT.
TVA en sus soit	4388	€ TTC TVA = 5,5%

Fait à : Haugesund Le : 26/07/2010

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
VILLAGE CENTER GESTION SARL au capital de 100 000 € 547 Quai des Moulins 34200 SETE Cedex Tél : 0047 9060505 Port. : 0047 91377 498 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"

Sete 04/11/10

→ Paraphr(s) 



## **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 1<sup>er</sup> 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'issue 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.

→Paraphets)

## 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 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.

#### 4° Séjour du propriétaire

Le Preneur consent au Bailleur une réduction de 10% sur le prix des séjours qu'il effectuerait pendant les périodes de haute saison (définies dans le catalogue), dans cette résidence ou dans toute autre résidence gérée sous l'enseigne VILLAGE CENTER LOISIRS. L'utilisation de ce droit de séjours est réservée exclusivement au Bailleur à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

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 assujéti 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.

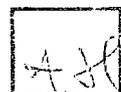
## ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

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.

→ Paraphets



18

## 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.

→ Paraphé(s)

10

#### 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 mobiliers, 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 vendeuse, 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.

→ Paraphé(s)



**ARTICLE 10 TOLERANCE**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle soit, 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.

FAIT A Haugesmont  
LE 26/07/2017

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
<p><i>Lu et approuvé</i></p> <p><b>VILLAGE CENTER GESTION</b> SARL au capital de 100 000 € 547, Quai des Moulins - BP 32 - 34770 PÉZENAS Cedex Tél: 04 99 57 20 20 - Fax: 04 99 57 14 04 06 RCS Montpellier 490 250 958 - APE 5520Z de TVA Intracommunautaire FR86 490 250 958</p>	<p><i>Lu et approuvé</i></p> <p>[Signature redacted]</p>

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

⇒ Paraphes:

[Signature]

[Signature]

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL**  
**RESIDENCE « LES DEMEURES DE LA MASSANE »**  
**VALANT RENOUVELLEMENT AU SENS DU CODE DE COMMERCE**

ENTRE

.....,

demeurant à : .....

Ci-après, « le Bailleur »

Et

**La Société LES DEMEURES DE LA MASSANE**, société par actions simplifiée au capital social de 1000 €, dont le siège social est situé 54, voie Albert Einstein – Bâtiment Eris - Parc d'Activités Alpespace 73800 FRANGIN, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 817 573 439, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, Président, domicilié es qualités audit siège.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

Communément appelés « les Parties »,

Préalablement au présent il a été exposé ce qui suit :

**REFERENCES DU LOT LOUE**

Dans la Résidence LES DEMEURES DE LA MASSANE située 5 Impasse Edmond Brazes, 66700 Argelès-sur-Mer.

N° lot :

Type :

Superficie appartement :

**CHOIX DU TYPE DE REMBOURSEMENT : pour l'installation de climatisation et travaux de rénovation :**

- Option 1 : remboursement par déduction des loyers à compter de la réception de la facture sur une période 20 trimestres
- Option 2 : remboursement immédiat suite à réception de la facture

## PREAMBULE

Il est préalablement rappelé :

Aux termes d'un acte sous seing privé, le bailleur a donné à bail commercial les lots citées en première page à une société dénommée VILLAGE CENTER GESTION, devenue VILLAGE CENTER RESIDENCES.

L'exploitation de la résidence par VILLAGE CENTER RESIDENCES s'est avéré déficitaire, ce qui s'est traduit par plusieurs loyers impayés.

Le premier exploitant étant devenu défaillant, les propriétaires bailleurs de la résidence se sont rapprochés du groupe VACANCEOLE pour définir les conditions d'une reprise et permettre la poursuite de l'exploitation de la résidence.

C'est ainsi qu'un avenant au bail commercial prenant effet en 2016 a été conclu entre les propriétaires de la résidence Les Demeures de la Massane et la société filiale du groupe VACANCEOLE dénommée LES DEMEURES DE LA MASSANE, afin de fixer les nouvelles conditions qui lient les parties et assurer la pérennité de l'exploitation.

L'ensemble des baux commerciaux en vigueur conclu par les propriétaires de la résidence arrive à leur terme dans le courant des années 2021 et 2022. Les parties sont convenues d'y donner suite par la conclusion du présent avenant de renouvellement.

**Dans le cadre du présent avenant les parties conviennent de modifier uniquement les dispositions suivantes du bail initial et des précédents avenants. Les autres stipulations du bail initial et des 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 (et de son avenant) au sens des articles L 145-8 et suivant du Code de Commerce et notamment l'article L 145-12 du code de Commerce.

Ainsi, le présent bail sera soumis aux mêmes charges et conditions que le bail initial.

S'agissant en particulier du montant du loyer annuel, il est rappelé que celui-ci sera déterminé comme précédemment selon les modalités décrites à l'article 1 de l'avenant de 2016, à savoir :

- Un loyer correspondant à 40% du chiffre d'affaires hébergement net de commissions réalisé sur chaque exercice jusqu'à la fin de l'avenant de renouvellement.
- Un loyer part fixe garanti correspondant à 90% du loyer total (part fixe + part variable) versé au titre de l'exercice précédent
- Un loyer part variable correspondant à la différence entre 40% du chiffre d'affaires hébergement net de l'exercice considéré et le loyer part fixe versé sur la même période.

Toutefois, par référence aux effets systémiques de la crise sanitaire qui a affecté toutes les économies depuis le début de l'année 2020, il est convenu qu'en cas de survenance d'un évènement majeur tel que tremblement de terre, état de guerre, épidémie, ou entrave à la libre circulation des personnes, conduisant à interrompre l'activité de la résidence de la Massane, le règlement du loyer fixe pourra être suspendu.

Dans ces conditions, le preneur pourra n'être tenu qu'au paiement du loyer variable sur l'exercice affecté, lequel comprendra aussi, outre le pourcentage du chiffre d'affaires hébergement net de commissions tel que décrit précédemment, le même pourcentage (40%) appliqué aux éventuels produits constitués de diverses indemnités ou allègement de charges issues de mesures d'ordre public ou accordées par des compagnies d'assurance.

## 2. PRISE D'EFFET ET DUREE

Les parties soussignées sont convenues que le présent avenant au bail initial et ses avenants prend effet au 1<sup>er</sup> Juillet 2021 pour une durée de 9 années dans les conditions des articles L145-1 à 60 du code de commerce. Le bail a donc pour terme le 30 Juin 2030.

## 3. ENGAGEMENT DE TRAVAUX

Afin d'accroître le niveau qualitatif de la résidence, de continuer de répondre aux attentes de confort de la clientèle et de rester concurrentiel par rapport aux autres résidences, un programme d'installation de climatisation dans les lots de la résidence a été convenu entre le Bailleur et le Preneur.

### 1) Installation de climatisation :

- Le preneur s'engage à superviser et avancer le montant total du cout d'installation de ces climatisations.
- Le cout total de ces travaux correspond à un devis global de 277 000€ HT.
- Le preneur s'engage à participer à hauteur de 150 000 € HT de ce montant.
- Cette enveloppe sera répartie entre les propriétaires bailleurs signataires pour venir abonder le cout de l'installation de la climatisation dans leur logement
- L'abondement du preneur sera calculé de la façon suivante : 150 000€ HT divisé par le nombre de propriétaire bailleur signataires du présent avenant de renouvellement et souscrivant l'installation des climatisations.
- Dans le cas où le coût de l'installation de la climatisation est différent selon la typologie des lots, les 150 000€ seront répartis dans un premier temps entre chaque typologie, en fonction de la part que représente le cout de l'installation de la typologie concernée par rapport au cout total des travaux. Puis dans un second temps, une répartition égale entre le nombre de propriétaires bailleurs signataire de l'avenant et souscrivant à l'installation des climatisations par typologie.
- La part résiduelle restant à la charge du bailleur correspondra à la différence entre le cout total d'installation de la climatisation du logement et le montant pris en charge par le preneur.
- Ces travaux seront réalisés à l'automne 2021 et sont réputés être amortis sur 5 ans.

## 2) Travaux de rénovation

- Afin de maintenir le mobilier dans l'état requis pour son usage, le preneur et le bailleur, qui en est le propriétaire, sont convenus d'engager un programme de travaux dont le budget s'élève à 300 000 € HT pour 152 lots.

Ces travaux correspondent aux interventions suivantes :

- Rafraichissement des peintures
- Remise à niveau de l'électroménager
- Remplacement ponctuel du mobilier si nécessaire
- Homestaging (valorisation immobilière)

- Le preneur s'engage à superviser et avancer le montant total du cout de ce programme de travaux de rénovation et de renouvellement du mobilier.

- Le budget de ces travaux de rénovation et de renouvellement du mobilier alloué à chaque appartement est plafonné dans les conditions suivantes :

- 2500 euros HT pour les T2
- 3000 euros HT pour les T3
- 3500 euros HT pour les villas T3
- 4000 euros HT pour les T4
- 4500 euros HT pour les Villas T4

Le Bailleur prendra à sa charge 50% du montant des travaux et le Preneur prendra à sa charge le solde. Ces travaux seront réalisés en 2022.

**La part prise en charge par le bailleur, pour l'installation de la climatisation, et pour les travaux de rénovation, devra être remboursée au preneur selon l'une des deux options définies ci-après, 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 donnera lieu à l'émission d'une facture et s'effectuera par prélèvement sur les loyers trimestriels des 20 échéances suivant cette émission.

Il y aura :

- Une première facture suite à l'installation des climatisations prévue à l'automne 2021 qui déclenchera le prélèvement de ce montant sur les loyers des 20 prochaines échéances.
- Une seconde facture pour le cout des travaux de rénovation prévu en 2022, qui déclenchera le prélèvement de ce montant sur les loyers des 20 prochaines échéances.

**2ème option :** Le bailleur règlera la totalité de sa participation dès la fin des travaux et recevra une facture émise par le preneur.

En cochant l'option de remboursement choisie, le Bailleur donne expressément mandat au Preneur, qui accepte, de faire réaliser lesdits travaux de remise à niveau en son nom et pour son compte.

Le Preneur devra surveiller et superviser la mise en œuvre de ces travaux dont il rendra compte au Bailleur.

FAIT A LE

*En 2 Exemplaires*

**LE BAILLEUR (1):**

**LE PRENEUR (1)**

**Signature du (des) bailleur (s)**

**Signature obligatoire pour tous les bailleurs en indivision sur le lot , ou des deux époux / partenaire de PACS.**

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

## CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CARTE NOMADE – ANNÉE 2024

Toutes demandes de réservations ou de disponibilités devront être impérativement effectuées auprès du Service Propriétaires et uniquement par email à l'adresse suivante : [proprietaires@vacanceole.com](mailto:proprietaires@vacanceole.com)

- La carte Nomade est nominative et incessible. La présence du (des) titulaires de la carte, avec présentation de sa pièce d'identité, est obligatoire à l'arrivée sur site et pendant toute la durée du séjour. La famille et les amis ne peuvent bénéficier des séjours nomades sans la présence de l'un des propriétaires. A titre d'exception, les parents et les enfants des Propriétaires pourront occuper les lieux loués pendant 15 nuitées, venant en déduction de la durée maximum d'occupation annuelle, hors la présence des Propriétaires, en dehors des périodes hautes saisons.
- Les réservations seront acceptées par **VACANCEOLE** dans la limite des disponibilités et dans les périodes d'ouverture locatives des établissements.
- Les conditions générales, les périodes de haute saison, le montant des forfaits « Carte Nomade » ainsi que la liste des établissements éligibles à cette offre, sont modifiables chaque année à l'initiative de **VACANCEOLE**.
- **Pour l'année 2024**, le tarif d'un séjour « Carte Nomade » pour tout séjour de sept (7) nuitées maximum est fixé à :
  - **80 Euros TTC pour les Studios.**
  - **90 Euros TTC pour les appartements T2.**
  - **100 Euros TTC pour les appartements T3.**
  - **110 Euros TTC pour les appartements T4.**
- La fourniture des draps, du linge de toilette et le ménage en fin de séjour n'étant pas compris au sein de ce dispositif nous vous proposons un pack confort au tarif suivant \* :
  - **95 Euros TTC pour hébergements 2 personnes.**
  - **135 Euros TTC pour les hébergements 4 personnes.**
  - **175 Euros TTC pour les hébergements 6 personnes.**
  - **235 Euros TTC pour les hébergements 8 personnes.**
- Un séjour d'une durée maximum de 2 semaines consécutives est autorisé sur un même site dans le cadre d'un séjour « Carte Nomade ».

Les périodes habituellement disponibles aux porteurs de la « Carte Nomade » propriétaires sur Les Demeures de La Massane restent inchangées.

Les Propriétaires, titulaires de la Carte Nomade, bénéficient en sus d'une réduction exceptionnelle de 25% en hautes saisons sur l'ensemble des sites sous enseigne "Vacanceole" ou gérés par VACANCEOLE.

CN LISTE DES RÉSIDENCES ACCESSIBLES DANS LE CADRE DE  
LA CARTE NOMADE - 2024

**MONTAGNE :**

La Croix Margot – Villard de Lans  
La Turra La Ramoure – Valfréjus  
Véga – Risoul  
Les Gentianes – Gresse en Vercors  
Les Gorges Rouges – Guillaume  
Les Jardins de Balnéa – Loudenvielle  
Les Chalets de L'Isard – Les Angles  
Les Balcons d'Aix – La Féclaz

**MER :**

Les Terrasses de Pentrez – Saint Nic  
Les Demeures Torrellanes – Saint Cyprien  
Saint Clair – Cap d'Agde  
Les Demeures de La Massane – Argelès Sur Mer  
Ker Goh Lenn – Vannes  
L'Allée Des Dunes – Ondres  
Le Domaine du Château – Lagord – La Rochelle  
Le Domaine D'Enserune – Colombiers  
Le Domaine de la Corniche – Auberville

**CAMPAGNE :**

Le Domaine de Chames – Vallon Pont d'Arc  
Le Domaine de Green – Albi  
Le Clos du Rocher – Les Eyzies de Tayac  
Le Domaine du Bosquet – Egleton  
Le Domaine du Golf d'Albret – Barbaste  
Les Bastides de Fayence – Tourrette  
Les Demeures du Ventoux – Aubignan  
Le Domaine de Confolant - Miremont  
Les Chalets de la Chazotte - Saint-Jacques-d'Ambur

**VILLE :**

Les Demeures Champenoises – Epernay

*\* Valable à partir du 1<sup>er</sup> décembre 2023*

## CARTE NOMADE 2023/2024

	25/11	2/12	9/12	16/12	23/12	30/12	6/1	13/1
MONTAGNE	LES GENTIANES							
MONTAGNE	LA TURRA							
MONTAGNE	LA RAMOURE							
MONTAGNE	LA FÉCLAZ							
MONTAGNE	VEGA							
MONTAGNE	LES JARDINS DE BALNEA							
MONTAGNE	LES GORGES ROUGES							
MONTAGNE	LA CROIX MARGOT							
MONTAGNE	LES CHALETS DE L'ISARD							
VILLE	COMFORTUITES/DEMEURES CHAMP							
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ							
MER	LES DEMEURES TORRELLANES							
MER	LE SAINT CLAIR							
MER	LA MASSANE							
MER	KER GOH LENN							
MER	L'ALLEE DES DUNES							
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU							
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE							
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET							
CAMPAGNE	LE GLOS DU ROCHER							
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAMES							
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENCE							
CAMPAGNE	LE GOLF D'ALBRET							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN							
CAMPAGNE	GONFOVANT							
CAMPAGNE	CHAZOTTE							

	20/1	27/1	3/2	10/2	17/2	24/2	2/3	9/3
MONTAGNE								
	LES GENTIANES							
MONTAGNE								
	LA TURRA							
MONTAGNE								
	LA RAMOURE							
MONTAGNE								
	LA FÉCLAZ							
MONTAGNE								
	VEGA							
MONTAGNE								
	LES JARDINS DE BALNEA							
MONTAGNE								
	LES GORGES ROUGES							
MONTAGNE								
	LA CROIX MARGOT							
MONTAGNE								
	LES CHALETS DE L'ISARD							
VILLE	COMFORT SUITES / DEMEURES CHAMP							
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ							
MER	LES DEMEURES TORRELLANES							
MER	LE SAINT CLAIR							
MER	LA MASSANE							
MER	KER GOH LENN							
MER	L'ALLEE DES DUNES							
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU							
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE							
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET							
CAMPAGNE	LE GLOS DU ROCHER							
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAMÈS							
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENGE							
CAMPAGNE	LE GOLF D'AUBRET							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN							
CAMPAGNE	CONFOLANIT							
CAMPAGNE	CHAZOTTE							

	16/3	23/3	30/3	6/4	13/4	20/4	27/4	4/5
MONTAGNE	LES GENTIANES							
MONTAGNE	LA TURRA							
MONTAGNE	LA RAMOURE							
MONTAGNE	LA FÉCLAZ							
MONTAGNE	VEGA							
MONTAGNE	LES JARDINS DE BALNEA							
MONTAGNE	LES GORGES ROUGES							
MONTAGNE	LA CROIX MARGOT							
MONTAGNE	LES CHALET DE L'ISARD							
VILLE	COMFORTÉLLES/DEMEURES CHAMP							
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ							
MER	LES DEMEURES TORRELLANES							
MER	LE SAINT CLAIR							
MER	LA MASSANE							
MER	KER GOH LENN							
MER	L'ALLEE DES DUNES							
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU							
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE							
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET							
CAMPAGNE	LE CLOS DU ROCHER							
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAMIES							
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENCE							
CAMPAGNE	LE GOL D'ALBRET							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN							
CAMPAGNE	CONFOLANT							
CAMPAGNE	CHAZOTTIE							

		11/5	18/5	25/5	1/6	8/6	15/6	22/6	29/6
MONTAGNE	LES GENTIANES								
MONTAGNE	LA TURRA								
MONTAGNE	LA RAMOURE								
MONTAGNE	LA FÉCLAZ								
MONTAGNE	VEGA								
MONTAGNE	LES JARDINS DE BALNEA								
MONTAGNE	LES GORGES ROUGES								
MONTAGNE	LA CROIX MARGOT								
MONTAGNE	LES CHALETs DE L'ISARD								
VILLE	COM FORT SUITES / DEMEURES CHAMP								
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ								
MER	LES DEMEURES TORRELLANES								
MER	LE SAINT CLAIR								
MER	LA MASSANE								
MER	KER GOH LENN								
MER	L'ALLEE DES DUNES								
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU								
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE								
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE								
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET								
CAMPAGNE	LE GLOS DU ROCHER								
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX								
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAIMES								
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENCE								
CAMPAGNE	LE GOLF D'AUBRET								
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN								
CAMPAGNE	CONEOUFANT								
CAMPAGNE	CHAZOTTIE								

# CARTE NOMADE 2023/2024

	6/7	13/7	20/7	27/7	3/8	10/8	17/8	24/8
MONTAGNE	LES GENTIANES							
MONTAGNE	LA TURRA							
MONTAGNE	LA RAMOURE							
MONTAGNE	LA FÉCLAZ							
MONTAGNE	VEGA							
MONTAGNE	LES JARDINS DE BALNEA							
MONTAGNE	LES GORGES ROUGES							
MONTAGNE	LA CROIX MARGOT							
MONTAGNE	LES CHALETS DE L'ISARD							
VILLE	COMFORTSUITES/DEMEURES CHAMP							
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ							
MER	LES DEMEURES TORRELLANES							
MER	LE SAINT CLAIR							
MER	LA MASSANE							
MER	KER GOH LENN							
MER	L'ALLEE DES DUNES							
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU							
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE							
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET							
CAMPAGNE	LE GIOS DU ROCHER							
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAMIES							
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENCE							
CAMPAGNE	LE GOLF D'ALBRET							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN							
CAMPAGNE	CONFOLANIT							
CAMPAGNE	GHAZOTTIE							

	31/8	7/9	14/9	21/9	28/9	5/10	12/10	19/10
MONTAGNE	LES GENTIANES							
MONTAGNE	LA TURRA							
MONTAGNE	LA RAMOURE							
MONTAGNE	LA FÉCLAZ							
MONTAGNE	VEGA							
MONTAGNE	LES JARDINS DE BALNEA							
MONTAGNE	LES GORGES ROUGES							
MONTAGNE	LA CROIX MARGOT							
MONTAGNE	LES CHALETs DE L'ISARD							
VILLE	COMFORT SUITES/DEMEURES CHAMP							
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ							
MER	LES DEMEURES TORRELLANES							
MER	LE SAINT CLAIR							
MER	LA MASSANE							
MER	KER GOH LENN							
MER	L'ALLEE DES DUNES							
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU							
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE							
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET							
CAMPAGNE	LE CLOS DU ROCHER							
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAMES							
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENCE							
CAMPAGNE	LE GOLF D'ALBRET							
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN							
CAMPAGNE	CONFOUANT							
CAMPAGNE	CHAZOTTIE							

		26/10	2/11	9/11	16/11	23/11
MONTAGNE	LES GENTIANES					
MONTAGNE	LA TURRA					
MONTAGNE	LA RAMOURE					
MONTAGNE	LA FÉCLAZ					
MONTAGNE	VEGA					
MONTAGNE	LES JARDINS DE BALNEA					
MONTAGNE	LES GORGES ROUGES					
MONTAGNE	LA CROIX MARGOT					
MONTAGNE	LES CHALET DE L'ISARD					
VILLE	COMFORT SUITES / DE MEURES CHAMP					
MER	LES TERRASSES DE PENTREZ					
MER	LES DEMEURES TORRELLANES					
MER	LE SAINT CLAIR					
MER	LA MASSANE					
MER	KER GOH LENN					
MER	L'ALLEE DES DUNES					
MER	LE DOMAINE DU CHÂTEAU					
MER	LE DOMAINE D'ENSERUNE					
MER	LE DOMAINE DE LA CORNICHE					
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU BOSQUET					
CAMPAGNE	LE CLOS DU ROCHER					
CAMPAGNE	LES DEMEURES DU VENTOUX					
CAMPAGNE	LE DOMAINE DE CHAIMES					
CAMPAGNE	LES BASTIDES DE FAYENCE					
CAMPAGNE	LE GOLF D'ALBRET					
CAMPAGNE	LE DOMAINE DU GREEN					
CAMPAGNE	CONFOLANT					
CAMPAGNE	CHAZOTRIE					