

AVENANT A BAIL COMMERCIAL ARC 1600 – Le Roc Belle Face

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) : Madame, Monsieur, Mark & Anne ENDACOTT & HENDERSON
demeurant :
2 OVALTINE COTTAGES
BEDMOND ROAD - ABOOTS LANGLEY
WD50Q HERTS
ROYAUME-UNI

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

ET :

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

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

Il est préalablement rappelé que :

Le BAILLEUR a acquis dans la résidence ci-dessus désignée des lots qu'il a donnés à bail commercial au PRENEUR, et notamment le logement n° C.112 (dont les autres lots sont l'accessoire).

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

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

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

ARTICLE A - Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant prendra effet au 1^{er} janvier 2013.

ARTICLE B - Charges et Conditions

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

« Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, notamment de la taxe foncière, des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble à hauteur de 35 € TTC, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer.

Il est toutefois prévu que si le montant réel des charges de copropriété telles qu'approuvées lors de chaque assemblée générale est inférieur au montant forfaitaire annuel de 35 € TTC, par mètre carré habitable, la différence sera remboursée au BAILLEUR en diminution de l'échéance de charges suivant l'assemblée générale.

Il est convenu que le BAILLEUR procédera au paiement de ses différents appels de fonds des charges de copropriété directement au nouveau syndic. Afin de garantir la continuité de l'exploitation de la Résidence et

de tenir compte de la saisonnalité des charges, le PRENEUR versera directement au syndic, les sommes nécessaires afin de couvrir les charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble non couvertes par le forfait annuel de 35 € TTC, par mètre carré habitable dont question ci-avant, au moins et sans discussion à concurrence du budget prévisionnel voté lors de l'assemblée générale précédant l'exercice, et étant entendu que seules les charges non approuvées par l'assemblée générale demeureront à la charge des copropriétaires.

Les taxes locales inhérentes aux séjours du BAILLEUR dans son logement sont prises en charge par le PRENEUR sauf si la municipalité venait à mettre en place des taxes locales forfaitaires. ».

ARTICLE C – Loyer en numéraire

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

« 5.1 – Montant fixe en numéraire

A. - Montant

Le montant fixe annuel est déterminé dans les conditions suivantes :

- Du 1^{er} janvier 2013 à la fin des travaux (cf. conditions particulières), soit prévisionnellement jusqu'au 31 octobre 2014 : 2516 euros HT et assujéti à la TVA dont le taux en vigueur à la signature du présent avenant est de 7 %.
- Du 1^{er} novembre de l'année suivant la fin des travaux, soit prévisionnellement le 1^{er} novembre 2014 jusqu'au 31 octobre 2015: 2516 euros HT assujéti à la TVA en vigueur.
- Du 1^{er} novembre 2015 jusqu'au 31 octobre 2016 : 2709 euros HT assujéti à la TVA en vigueur.
- A partir du 1^{er} novembre de l'année n+2 suivant la fin des travaux, soit prévisionnellement le 1^{er} novembre 2016 : 3870 indexés sur la base de l'ICC du 4^{ème} trimestre 2012, sauf si le chiffres d'affaires net hébergement venait à être inférieur à 1.250.000 € HT. Dans cette hypothèse le loyer sera d'un montant de : 3096 euros HT. Dans tous les cas, le loyer sera assujéti à la TVA en vigueur.
- Le BAILLEUR aura la faculté d'augmenter son loyer en numéraire de 5% (par exemple de -45% à -40%, ou de -35% à -30%) en laissant au PRENEUR deux semaines d'occupations personnelles : une semaine de Très Haute Saison et une semaine de Basse saison. Dans le cas où, le BAILLEUR n'aurait pas de semaine de Très Haute Saison en occupation personnelle, elle sera remplacé par une semaine de Haute Saison.

B. – Conditions particulières

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

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

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

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

C. – Échéances de paiement

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

C. – Révision du Loyer

Cet article du bail demeure inchangé.

f  

5.1.bis – Complément variable en numéraire

Détermination et calcul

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

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

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

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

Montant / Répartition : Le loyer variable est calculé sur la base de 60 % de la partie de chiffre d'affaires (tel que défini ci-dessus) excédant 1.250.000 Euros HT.

A partir du 1^{er} novembre de l'année suivant la fin des travaux (soit prévisionnellement le 1^{er} novembre 2014, sauf report tel qu'indiqué à l'article 5.1.B – conditions particulières supra) jusqu'au 31 octobre de l'année n+2 (soit prévisionnellement le 31 octobre 2016, sauf report tel qu'indiqué à l'article 5.1.B – conditions particulières supra), le seuil déclencheur sera porté à 1.490.000 Euros HT.

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

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

Echéance de paiement

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

5.1.ter – Faculté de modification du loyer

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

5.2 – Loyer en nature

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

Les autres dispositions de cet article demeurent inchangées. »



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

Dès lors que le loyer variable aura atteint son plafond (article 5-1.bis) durant deux exercices comptables consécutifs (1/11 au 31/10 exercice N et N+1), le montant du loyer en numéraire sera alors revu sans autre formalisme à compter du 1er janvier de l'exercice comptable N+2. Ce montant de loyer correspondra à celui de l'exercice 2012 (avant la prise d'effet du présent avenant), rendant de ce fait caduque l'article D - Loyer du présent avenant, exception faite de l'article 5.1-B - Echéances de paiement. Les autres dispositions du présent avenant demeureront par ailleurs inchangées et applicables.

Enfin, le PRENEUR confirme au BAILLEUR l'engagement de la société TRAVELAND ou toute société substituée à limiter sa propre rémunération à hauteur de 20% du chiffre d'affaires tant que la présente clause ne s'appliquera pas.

l'article



ARTICLE E - Durée du bail

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

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

Le reste de l'article demeure inchangé.

ARTICLE F - Divers

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

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

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

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

ARTICLE G - Indemnité d'éviction

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

ARTICLE H - Divers

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



ARTICLE I - Condition suspensive

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

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

Fait en deux exemplaires,

A LOS ANGELES
Le 26 sept 2013

LE BAILLEUR

**LE PRENEUR
SODEREV TOUR**



A. P. Henderson .

SODEREV TOUR
19, rue d'Antin
75002 PARIS



