

# AVENANT A BAIL COMMERCIAL FONT ROMEU – Résidence « Le pic de l'ours »

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

**Le propriétaire** (ou à défaut la Société)  
demeurant

: ~~Madame, Monsieur, DELEN~~  
:  
:  
:  
:  
FRANCE

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

## ET :

- **La Société RESITEL SA**, société anonyme au capital de 164.000 euros, dont le siège Social est Chemin de Vieille Aure Lieu-dit Graoues à VIGNEC (65170), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Tarbes sous le numéro 323 752 295.  
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°**B1-14** (dont les autres lots visés dans le bail sont l'accessoire).

Le 26 mars 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<sup>er</sup> avril 2012.

## ARTICLE B - Durée du bail (rayer l'option non retenue)

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

« *Le bail se terminera comme suit :*

- 31 mars suivant le terme initialement prévu dans le bail
- 2 années renouvelables à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012

*Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de son intention de renouveler ou non le présent bail au moins Neuf (9) mois avant le terme convenu, dans les formes et délais prévus par la loi. ».*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## **ARTICLE C - Charges et Conditions**

L'article 4.1.G – Contributions, taxes et charges diverses du bail est annulé et remplacé par les dispositions suivantes :

« Le PRENEUR acquittera toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, sauf les exceptions suivantes :

- 1) impôts et taxes dont les propriétaires sont ordinairement tenus, notamment la Taxe Foncière,
- 2) contributions à l'audiovisuel public (anciennement redevances audiovisuelles) et taxes locales inhérentes au séjour dans son logement,
- 3) travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, qui resteront à la charge du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura la charge de l'ensemble des charges de copropriété inclus celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels dont les travaux de ravalement ou de réfection des pignons et façades, et aux réparations de l'article 606 du code civil.

A ce titre, le BAILLEUR autorise expressément et irrévocablement le PRENEUR à payer pour son compte et ainsi à imputer ses charges de copropriété dues au syndicat des copropriétaires sur ses loyers. Ainsi le BAILLEUR autorise le PRENEUR à compenser entre elles les factures de loyers et les factures / appels de fonds de charges de copropriété. ».

## **ARTICLE D – Loyer**

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

### **« 5.1 – Montant garanti en numéraire**

#### **A. - Montant**

Le montant garanti annuel est fixé à **3196 euros HT** et assujetti à la TVA dont le taux en vigueur à la signature du présent avenant est de 7 %.

#### **B. – Echéances de paiement**

Par semestre, à terme échu, les 31 octobre (1<sup>ère</sup> échéance) et 30 avril (2<sup>ème</sup> échéance) de chaque année.

#### **C. - Indexation**

L'indice retenu pour l'indexation sera l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base 3<sup>ème</sup> trimestre 2011) ; la règle de calcul du bail restant inchangée.

### **5.2 – Complément variable**

#### **A.- 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.

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, tels que définis ci-après, puis réparti entre les BAILLEURS à proportion de leurs droits immobiliers respectifs.

Le loyer variable sera calculé comme suit :

**Assiette du calcul :** Montant total sur l'exercice comptable du PRENEUR, des recettes HT d'hébergement générées par les lots loués par le PRENEUR dans la résidence. Ces recettes s'entendent comme nettes des commissions versées aux distributeurs, tour-opérateurs, agences de voyages ou autre intermédiaire, de la valorisation contractuelle correspondant aux droits d'occupations des propriétaires BAILLEURS, qu'il s'agisse des produits de ces droits, de leur contre-valeur ou de leur contrepartie. Sont exclues du chiffre d'affaires d'assiette du loyer complémentaire variable, les recettes du preneur réalisées sur les services hôteliers ou autres prestations offertes à la clientèle.

**Montant:** Le loyer variable sera calculé sur la base de 50 % de la tranche de chiffre d'affaires (tel que défini ci-dessus) excédant 490.047 Euros HT, ledit montant tel que précisé ci-avant s'entendant pour l'ensemble des lots exploités en 2011 et représentant 80.944 tantièmes généraux.

**Plafonnement:** Pour chacun des propriétaires, 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. 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 garanti + loyer variable) sera plafonné à **6360 Euros HT par an**, en ce compris **3196 Euros HT par an** représentatif du montant garanti du loyer en numéraire tel que visé à l'article 5.1.

**Répartition:** La contribution du PRENEUR représentative de l'éventuel loyer variable sera répartie entre ses différents propriétaires-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 80.944 tantièmes généraux en 2011) sans prise en compte des tantièmes de lots annexes, parkings, caves et divers. Cette répartition s'opérera exercice par exercice, selon la date d'arrêt 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.

**B.- Echéance de paiement**

L'éventuel loyer complémentaire 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. ».

**ARTICLE E - 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%). ».

Fait en deux exemplaires,

A ... Lingolsheim .....

Le ..... 5/04/12 .....

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR  
RESITEL**

RESITEL  
Lieu-dit Graoues  
Chemin de Vissile Aue  
65170 WIGNEC

