RESIDENCE DE TOURISME
LES DOMAINES DE L'ARSELLE

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

PARTIES

- [redacted]

Ci-après dénommé « le Bailleur »

- La Société M VACANCES, Union Economique et Sociale sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à capital variable au capital social de 105.000 €, dont le siège social est situé Route de Théza à ALENYA (66200), immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 444 526 156, prise en la personne de son GERANT, Monsieur Eric JOURNIAT, domicilié es qualités au dit siège,

Ci-après dénommé « le Preneur »

REFERENCES DU LOT LOUE

Dans la Résidence "LES DOMAINES DE L'ARSELLE", à CHAMROUSSE, Lieudit Bachat Boulloud :

Village n° 4

Chalet D4 A

Appartement

N° sur plan : 31
N° copropriété :
Niveau : 3
Nombre de couchages : 6

Casiers à skis

N° sur plan : 9
N° copropriété : 1711

MONTANT DU LOYER :

4.722 ... € HT, soit ... € TTC 4.981

AVEC OU ~~**SANS**~~ **OCCUPATION** (Rayer la mention inutile)

Fait à : [redacted]

Le : 12/02/07

LE BAILLEUR (1)

LE PRENEUR (1)

Lu et [redacted]

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

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.

ARTICLE PRELIMINAIRE

Le lot ci-dessus décrit, faisant partie d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme situé sur la Commune de CHAMROUSSE, a été initialement donné à bail commercial à la Société TRANSMONTAGNE RESIDENCES.

Suivant Jugement du Tribunal de commerce de LYON en date du 16 octobre 2007, un plan de cession a été prononcé au profit de la Société SOFISOL, ainsi que la liquidation judiciaire de la Société TRANSMONTAGNE.

Le bail initial ayant ainsi été résilié, les parties se sont rapprochées afin de conclure un bail commercial reprenant la suite du précédent, dont les conditions sont énoncées aux présentes.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne les locaux meublés à usage d'habitation donnés en location, en ce compris les droits détenus par le bailleur dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence conformément à sa destination.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division.

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 LOUES

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 3 étoiles ou d'une résidence de tourisme avec services.

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.

Les lots loués ne pourront donner lieu à domiciliation, quelle qu'elle soit.

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.

Le bailleur déclare qu'il est déterminant de son consentement que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence, en l'absence de classement de la résidence en résidence de tourisme tel que prévu par l'article 261 D 4 a du Code Général des Impôts, le preneur s'engage à proposer de manière habituelle à sa clientèle, en plus de l'hébergement, trois des quatre prestations prévues à l'article 261 D 4 b du Code Général des Impôts :
- le petit-déjeuner,
- le nettoyage quotidien des locaux,
- la fourniture du linge,
- la réception de la clientèle.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée de neuf (9) années entières et consécutives, rétroactivement à compter du 16 octobre 2007, date de résiliation du bail précédent.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

En cas de modification des conditions d'exploitation du Preneur ou en cas de force majeure, le Preneur et le Comité des Copropriétaires, au nom du Bailleur selon les termes de l'Annexe 2, se rencontreront afin de décider d'un commun accord des aménagements éventuels à apporter au présent bail.

Le bail sera tacitement reconduit, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extra-judiciaire au moins douze mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas de non renouvellement du preneur, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

5.1. – LOYER

5.1.1 MONTANT

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de référence annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes. Il correspond au loyer fixé dans le bail initialement conclu entre le bailleur et la société TRANSMONTAGNE RESIDENCES, dont une copie est annexée aux présents.

5.1.2 PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable partie en numéraire et/ou partie par compensation avec des périodes de séjour.

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 paiement du Loyer de référence est aménagé comme suit.

Dans le cadre de ces aménagements, il convient de définir les termes suivants :

- « **L'année de référence** » : correspond à l'exercice social de la Société M VACANCES clos au 31 octobre 2007.
- « **Année** » : correspond à l'exercice social de la Société M VACANCES du 1er Novembre au 31 Octobre de l'année considérée sauf pour l'Année 2008 qui correspondra à la période allant du 17 octobre 2007 au 31 Octobre 2008.
- « **Loyer de référence** » : loyer fixé dans le bail initialement conclu entre le bailleur et la société TRANSMONTAGNE RESIDENCES.
- « **Paiement Garanti** » :
  - Année 2008 : 0 €
  - Année 2009 : 80 % du montant du Loyer de Référence
  - Année 2010 : 85% du montant du Loyer de Référence
  - Année 2011 : 90% du montant du Loyer de Référence
  - Année 2012 : 95% du montant du Loyer de Référence
  - Année 2013 et au-delà : 100% du montant du Loyer de Référence
- « **Chiffre d'affaires HT** » : chiffre d'affaires hors taxes facturé net de commissions,
- « **Coûts directs de gestion sur site** » : tous les coûts de gestion sur site directement affectables au Domaine de l'Arselle et payés par le Gestionnaire (pour les frais de personnel : uniquement le personnel sur site hors personnel de commercialisation hors site)
- « **Frais de siège** » : frais imputés par la société M VACANCES pour assurer le fonctionnement (comptabilité, ressources humaines, contrôle de gestion, management général et commercialisation du site), Ces Frais sont forfaitisés à 10% du Chiffre d'Affaire HT pour l'année 2008, à 11 % du Chiffre d'Affaires HT pour l'année 2009 et à 12 % du Chiffre d'Affaire HT pour les années suivantes.
- « **Résultat d'exploitation** » : Chiffre d'Affaires HT du domaine de l'Arselle facturé pour la période considérée auquel sont soustraits les Coûts directs de gestion sur site pour la période considérée, ainsi que les Frais de siège,
- « **Résultat Net** » : Résultat d'Exploitation diminué du Paiement Garanti
- « **Excédent** » : Résultat Net positif et validé par le Comité de Copropriétaires.

Il est entendu que le Bailleur considère que l'Excédent pourra lui permettre de percevoir en totalité le Loyer de référence, voire un montant supérieur. Dans le cas où cet Excédent ne permettrait pas de payer la différence entre le Loyer de Référence et le Paiement Garanti, à l'issue de chaque Année, le Bailleur, informé par le preneur, s'engage d'ores et déjà à renoncer purement et simplement à sa créance et s'en interdit tout recouvrement..
Les modalités de paiement du loyer, de calcul ou de prévision d''Excédent devront être validés par le Comité de Copropriétaires.

- Le paiement du loyer en numéraire pour l'Année 2008 est constitué par « l'Excédent ».

Il est convenu le versement d'une somme de 800 € à titre d'acompte de loyer TTC, au 31 mars 2008, à chacun des copropriétaires. Des versements pourront également être effectués en Juin, Septembre et Décembre 2008 selon les prévisions d'Excédent à ces dates. Tout montant payé en 2008 au-delà de l'Excédent effectivement calculé à la fin de l'Année 2008 sera considéré comme un acompte sur l'Année 2009 et versé en compte de tiers sans intérêt.

Compte tenu des conditions particulières prévues pour l'année 2008, qu'il s'agisse d'un Bail avec ou sans occupation, le Bailleur bénéficiera de deux semaines d'occupation supplémentaires. Ces deux semaines sont à prendre dans l'Année 2008 selon les modalités de l'Annexe 3.

- Le paiement du loyer en numéraire pour les Années 2009 et au-delà sera constitué par le Paiement Garanti selon l'Année considérée, auquel s'ajoute 50 % de l'Excédent. Le paiement du loyer en numéraire pour les Années 2009 et au-delà, sera exigible à terme échu, en quatre échéances annuelles chaque fin de trimestre civil et pour la première fois le 31 janvier 2009.

Il sera payable par le PRENEUR pour un montant TTC entre les mains du BAILLEUR au plus tard le 15 du mois qui suit. En cas de modification du taux de TVA, les loyers TTC seront modifiés en conséquence.

5.1.3 REVISION DU LOYER

Le loyer de référence servant au calcul du loyer en numéraire sera révisé chaque année en fonction de l'indice INSEE du coût de la construction et pour la première fois le premier juillet suivant la première année d'exploitation. L'indice de référence sera celui du 4ème trimestre de l'année précédent celle du paiement du loyer révisé. La révision sera limitée aux deux tiers de la variation constatée de l'indice sans pouvoir être supérieur à 1 % par an.

5.1.4 DROITS DE SEJOUR

➢ <u>Pour les baux avec occupation</u>

Le loyer payé par compensation est un avantage en nature et consiste en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours définis et réglés par les dispositions suivantes :

Le BAILLEUR dispose, pour chaque année entière du 1er janvier au 31 décembre :
• D'une semaine durant la semaine de Noël,
• D'une semaine qui pourra être prise en dehors des vacances scolaires (à l'exclusion des vacances de Pâques), toutes académies confondues (A, B, C) soit les vacances de printemps (appelés vacances de février) d'environ quatre semaines et la semaine du jour de l'an,
• D'une semaine, à compter de l'ouverture de la saison d'été à la fin de la 1ère semaine de juillet, ou de la dernière semaine d'août à la fermeture de la saison d'été, en payant un forfait d'occupation de 70 euros pour les logements de 4 à 6 personnes et de 100 euros pour les logements supérieurs à 6 personnes en 2008. Ce forfait d'occupation pourra être réévalué chaque année selon l'augmentation moyenne du tarif public appliqué par le Preneur d'une année sur l'autre.

L'utilisation de son logement est réservé exclusivement au BAILLEUR et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toutes autres personnes.

Réservation

Le BAILLEUR communiquera chaque année par lettre recommandée avec accusé de réception au PRENEUR, les dates de séjour retenues :
• Au plus tard le 31 août pour la semaine choisie en hiver.
• Au plus tard le 31 mars pour la semaine choisie en été.

Passées ces dates, le BAILLEUR ne pourra séjourner dans la Résidence que dans les limites des places disponibles au jour de la réception de sa réservation. Une semaine tarifaire n'existant plus au jour de la réception de la réservation du BAILLEUR dans le calendrier de la période de ses droits à séjour ne peut donner lieu à une quelconque compensation à quelque titre que ce soit.

Pour permettre au BAILLEUR de communiquer dans les délais, les dates de séjours retenues, le PRENEUR lui communiquera, au plus tard un mois avant la date de réservation ci-dessus mentionnée, les conditions d'exercice de ses droits et le calendrier des différentes saisons au cours desquelles le BAILLEUR pourra les utiliser.
Dans le cas où, dans les 15 jours qui précèdent les dates limites de réservation, le BAILLEUR n'aurait pas reçu le calendrier et les tarifs de la saison à venir, il lui appartiendra d'en avertir le PRENEUR afin de préserver ses droits à séjour. A défaut, tout retard dans sa réservation sera de son entière responsabilité.

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR pour chaque séjour retenu une confirmation mentionnant les dates retenues. La remise des clefs se fera sur présentation de la confirmation de séjour.
Pour toutes demandes de modification des droits à séjour retenus (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC.

Conditions de séjour et modalités d'occupation

Les conditions de séjour et la classification des périodes (Basse saison, moyenne saison...) et les dates exactes des semaines sont définies dans les documents commerciaux établis par le PRENEUR et seront portés à connaissance du BAILLEUR chaque année.
Les arrivées sont fixées à. 17h00 et les départs à 10h00, le samedi.

Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et non comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour à savoir :
- Accueil
- Fourniture du linge
- Nettoyage de l'appartement une fois par semaine, tout nettoyage supplémentaire donnant lieu à facturation.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR, étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité du PRENEUR.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (linge, téléphone, ainsi que les frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

Compensation des séjours :

Le paiement d'une fraction du loyer par compensation est une condition déterminante d'un bail avec occupation. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni au report d'aucun droit, dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité de ses droits à séjours.

➢ <u>Pour les baux sans semaine occupation</u>

Le BAILLEUR bénéficie d'un droit de réservation sur le site. Ce droit de réservation constitue un avantage en nature. Le montant de cet avantage sera calculé chaque année sur la base du tarif public du gestionnaire, diminué de 20 %. Ces tarifs sont révisables chaque année.

Sa participation sera réglée directement par le copropriétaire au gestionnaire. Cet avantage correspond à un droit d'utilisation, du type de l'appartement acquis, de quatre semaines par an, dont au maximum une semaine en haute saison, une semaine en saison et 2 semaines en moyenne ou basse saison ou période de promotion ou saison été, non cumulable d'une année sur l'autre. Si le séjour effectué par le BAILLEUR excédait la durée de 4 semaines, il serait appliqué le tarif public en vigueur moins 10 % en haute saison, saison, moyenne et basse saison.

Réservations

Pour la réservation de ses droits à séjour, le réservataire devra chaque année avertir l'exploitant:
- Le 31 août pour la saison d'hiver
- le 31 mars pour la saison d'été

Passées ces dates, les demandes de séjour seront acceptées par l'exploitant dans la limite des disponibilités au jour de la réception de la réservation.
Pour toutes demandes de modification des droits à séjour retenus (changement de date), le PRENEUR percevra des frais de dossier de 50 euros TTC.

Conditions de séjour et modalités d'occupation

Les conditions de séjour et la classification des périodes (Basse saison, moyenne saison...) et les dates exactes des semaines sont définies dans les documents commerciaux établis par le PRENEUR et seront portés à connaissance du BAILLEUR chaque année.
Les arrivées sont fixées à. 17h00 et les départs à 10h00, le samedi.
Pendant la période d'ouverture fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR bénéficiera, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et non comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour à savoir :

- Accueil
- Fourniture du linge
- Nettoyage de l'appartement une fois par semaine, tout nettoyage supplémentaire donnant lieu à facturation.

Il pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR, étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité du PRENEUR.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes, éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour (linge, téléphone, ainsi que les frais de nettoyage ou de remise en état dus par lui du fait de son occupation et constatés par l'état des lieux prévu par le fonctionnement de la Résidence).

5.2. – CHARGES

Le preneur devra supporter, en sus du loyer, l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au Décret 87 713 du 26 août 1987 et afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges".

Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges, les charges dites « non récupérables », celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le Preneur n'aurait pas à participer en vertu de l'article 6 du présent bail, ainsi que les dépenses suivantes :
- ravalement et entretien des façades et boiseries extérieures,
- remplacement des organes de production d'eau chaude,
- réfection de l'étanchéité des toitures,
- réparation des installations et équipements collectifs VMC.

5.3. – IMPOTS ET TAXES

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

➢ Le preneur conservera à sa charge l'ensemble des taxes et impôts auxquels les locataires sont ordinairement tenus, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

➢ Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière.

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, sous réserve que lesdits locaux soient conformes à leur destination.

6.2. 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.

Le preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

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. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

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, l'lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

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

Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le preneur sera tenu d'en informer le bailleur.

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 la sommation faite par Huissier et rappelant la présente clause, le preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation des biens, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations.

Le preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Les parties conviennent que les dates d'intervention seront arrêtées d'un commun accord entre elles.

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

En cas de tacite reconduction à l'issue de la période de 9 années, le changement du mobilier vétuste sera à la charge du bailleur

6.3. 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.

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

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.

6.4. CONSTRUCTIONS

Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.

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 et au règlement intérieur de l'immeuble dont il reconnait avoir pris connaissance et dont un exemplaire demeurera annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au résidence de tourisme, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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 ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

Le preneur se devra d'observer les termes du règlement intérieur du résidence de tourisme dont il reconnait avoir parfaite connaissance.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur. Le preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

Toutes les tolérances de la part du bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du preneur.

Jouissance des locaux. Clauses diverses

1– Respect du règlement intérieur de l'immeuble

Le locataire devra se conformer au règlement général de l'immeuble, dont il reconnait avoir reçu un exemplaire, ainsi qu'à tous règlements futurs, pour le bon ordre, la propreté ou le service.

2 – Parties communes

Le locataire ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage, de son chef.

3 – Clause concernant les charges de ville et de police

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

4 – Obligations diverses

Le locataire s'engage à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations

traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descentes d'eaux pluviales et d'eaux usées intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

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 cependant être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

  Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

  Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaire(s).

- Le preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité, le bailleur renonçant à se prévaloir du bénéfice des dispositions de l'article L 145-31alinéa 2 du Code de commerce.

- Le preneur, en tant que cédant ou bailleur, restera garant et répondant solidaire du cessionnaire ou sous-locataire, tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives ou sous-locations. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

6.7. ASSURANCES

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

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

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 3 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.

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.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

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 sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 RENOUVELLEMENT DU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

ARTICLE 9 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le bailleur facturera en conséquence au locataire 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 10 CLAUSE RESOLUTOIRE

➢ À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

➢ Dans le cas ou le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

ARTICLE 11 CLAUSE PENALE

➢ À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un mois après réception par le preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 5 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

➢ En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

FAIT A [redacted]

LE 12/12/07 Lu et approuvé

EN 2 EXEMPLAIRES [redacted]

LE BAILLEUR [redacted]

M VACANCES

ANNEXE 1

Copie du Bail entre le Bailleur et SAS TRANSMONTAGNE RESIDENCES

ANNEXE 2

Mandat donné au Comité des Copropriétaires par Le Bailleur

Dans le Bail signé ce jour entre [redacted] du copropriétaire) (le « Bailleur ») et la société MVacances, gestionnaire de la résidence du Domaine de l'Arselle (le « Preneur » ou le « Gestionnaire »), il est fait référence à un Comité des Copropriétaires.

Le Comité des Copropriétaires est la structure qui aura pour mission de suivre la gestion du Domaine de l'Arselle dans un esprit de partenariat entre les copropriétaires et le Gestionnaire.

Les missions du Comité de Copropriétaires seront entre autres, et de façon non exhaustive :

- suivre la gestion du Gestionnaire dans l'intérêt des Copropriétaires
- contrôler la comptabilité d'exploitation afin de valider les modalités de calcul et de paiement des loyers et notamment de l'Excédent
- rechercher et coordonner les actions permettant d'améliorer les performances de la résidence notamment par prise en compte des suggestions des copropriétaires
- prendre toute décision ou entamer toute négociation (y compris proposition de modification des termes du bail, recherche d'un nouveau gestionnaire) au nom et dans l'intérêt des copropriétaires pour tenir compte des changements et des évènements majeurs impactant la gestion de la résidence ou dans le cas d'une défaillance potentielle du gestionnaire.

Les membres du Comité pourront faire prendre en charge par la Copropriété les dépenses nécessaires à leur mission dans le cadre d'un budget prévisionnel qui devra être voté en Assemblée Générale et par accord donné par le Conseil Syndical à l'instar des autres dépenses de la Copropriété.

La composition du Comité des Copropriétaires et les modalités précises de la détermination de ses membres ainsi que son fonctionnement seront définies dans un « Règlement du Comité des Copropriétaires » qui devra être voté à majorité simple des personnes présentes ou représentées en Assemblée Générale.

Les copropriétaires déchargent les membres du Comité de toute responsabilité dans le cadre de leur mission sauf en cas de faute intentionnelle avérée.

Le Bail signé ce jour nécessite que le Bailleur donne un mandat au Comité des Copropriétaires dont les termes seront définis dans un document appelé « Règlement du Comité des Copropriétaires » tel qu'adopté et amendé le cas échéant par les Copropriétaires en Assemblée Générale.

Etabli le (date de signature du bail) 12/12/07
lu et approuvé

Signature, [redacted]
(Précédé de la mention lu et approuvé)

LE BAILLEUR [redacted]

M-VACANCES

ANNEXE 3

Conditions de séjours des semaines d'occupation

1 - Aménagement des conditions de séjour des deux semaines d'occupation supplémentaires en 2008

Deux semaines d'occupation sont offertes en sus des semaines déjà prévues pour les baux avec occupation, à prendre en 2008 selon les conditions du Bail à savoir :

- La semaine de Noel 2007
- Toute l'année 2008 sauf :
  - vacances de Février toutes zones,
  - semaine du nouvel an,
  - Juillet / Août (excepté première semaine de juillet et dernière semaine d'Août)

La semaine prise de l'ouverture de la saison d'été à la fin de la première semaine de juillet et de la dernière semaine d'Août à la fermeture de la saison d'été fera l'objet d'un forfait de 70EUR pour les logements de 4 à 6 personnes et de 100 EUR pour les logements supérieurs à 6 personnes.

Dans le cas où le Bailleur préfère une autre période d'utilisation que celle mentionnée dans le bail, il sera possible de le faire, en dehors des vacances de Février toutes zones et la période du 2 au 16 août, en payant 50% du prix public de la semaine considérée.

2 - Aménagement des conditions de séjour de toutes les semaines d'occupation (y compris les 2 semaines supplémentaires en 2008) pour les baux avec ou sans semaine d'occupation : fourniture du linge et TV non facturés

RESIDENCE DE TOURISME LES DOMAINES DE L'ARSELLE
AVENANT A BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION
Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

ENTRE

[redacted]

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET

- **La Société M VACANCES**, Union Economique et Sociale sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à capital variable au capital social plancher de 224 245 €, dont le siège social est situé Route de Théza à ALENYA (66200), immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 444 526 156, prise en la personne de son GERANT, Monsieur Eric JOURNIAT, domicilié es qualités au dit siège,
Ci-après dénommée « le Preneur »

REFERENCES DU LOT LOUE

Dans la Résidence "LES DOMAINES DE L'ARSELLE", à CHAMROUSSE, Lieudit Bachat Boulloud

Village n° 4	N° sur plan : 31
Chalet D4A	N° copropriété :
Appartement SID-31	Niveau : 3
Nombre de couchages : 6	Casiers à skis
N° sur plan : 9	N° copropriété : 1711

EXPOSE PREALABLE

La Société M VACANCES, en sa qualité de preneur, exploite la Résidence « LES DOMAINES DE L'ARSELLE » depuis le 16 octobre 2007.
Les parties sont convenues d'adapter leurs obligations réciproques en fonctions des nouvelles conditions économiques tout en recherchant l'optimisation des revenus locatifs du bailleur.
Les parties se sont rapprochées et ont convenu ce qui suit.

CONVENTION

Les parties conviennent d'apporter au bail initial les modifications aux articles suivants et ce, pour une application à compter du 16 octobre 2010 et uniquement pour les loyers dus à compter de cette date :

- ARTICLE 4. DUREE DU BAIL

...
Le preneur renonce expressément à sa faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième période triennale

- ARTICLE 5.1.2. PAIEMENT DU LOYER

.....
Aménagements de définitions :

*- **« Chiffre d'affaires HT »** : chiffre d'affaires hors taxes facturé net de commissions et excluant le chiffre d'affaires dégagé par l'exploitation du restaurant LE BACHAT et le chiffre d'affaires des remontées mécaniques.*

*- **« Résultat d'exploitation »** : chiffre d'affaires HT du domaine de l'Arselle, facturé pour la période considérée, auquel sont ajoutés le chiffre d'affaires dégagé par l'exploitation du restaurant LE BACHAT et le chiffre d'affaires des remontées mécaniques. A cet ensemble sont soustraits les coûts directs de gestion sur site pour la période considérée, ainsi que les frais de siège,*

...
Le paiement garanti à compter de la quatrième année du bail, soit à compter du 16.10.2010 et au-delà, est fixé à 80% du montant du loyer de référence tel qu'il est défini dans le bail.

...
Les frais de siège qui sont les frais imputés par la société M VACANCES pour assurer le fonctionnement (comptabilité, ressources humaines, contrôle de gestion, management général et commercialisation du site) sont réduits à compter de la quatrième année du bail, soit à compter du 16.10.2010, et pour les années suivantes à 10 % du chiffre d'affaires HT, excluant ainsi de l'assiette de calcul le chiffre

[redacted]

LE BAILLEUR [redacted]
Le 7 AVRIL 2010

M VACANCES

d'affaires dégagé par l'exploitation du restaurant LE BACHAT et le chiffre d'affaires des remontées mécaniques.

PAIEMENT DU LOYER EN NUMERAIRE

Le paiement du loyer en numéraire à compter de la quatrième année du bail, soit à compter de l'année 2011 et au-delà, sera constitué par le paiement garanti défini aux présentes.

A ce montant, s'ajoute 100 % de l'excédent, dans la limite du loyer de référence.

Dans le cas où le montant du loyer de référence serait atteint et si le solde de l'excédent le permet, il sera versé au bailleur 50 % dudit solde en complément.

Les modalités de versement du loyer en numéraire restent inchangées.

- 6.6 CESSION - SOUS-LOCATION

...
Afin d'accroitre le revenu locatif du bailleur dans le cadre d'une optimalisation fiscale, le preneur est autorisé à transférer le présent bail à une société qu'elle contrôlerait au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce.
Dans ce cas, la société M VACANCES demeurera solidaire envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.
...

- 5.1.4 DROITS DE SEJOUR

Le bailleur, qu'il ait conclu un bail avec ou sans occupation, bénéficiera d'un droit d'occupation complémentaire correspondant à la première semaine des vacances d'été au début du mois de juillet.
Cet avantage débute à compter de la quatrième année bu bail soit à compter du 16 octobre 2010 et ce jusqu'au terme de la neuvième année du bail. Si ce droit n'est pas utilisé l'année considérée, il ne sera pas reportable ou cumulable.
Le bailleur devra réserver auprès de l'exploitant le droit d'occupation ici détaillé au plus tard le 31 mars de chaque année.

LE RESTE DES DISPOSITIONS DEMEURE INCHANGE.

FAIT [redacted] 7 Avril 2010 EN 2 originaux

[redacted]

[redacted]

M VACANCES
Siège Social et Commercial
[illegible]

[redacted]

LE BAILLEUR FAIT [redacted] Le 7 Avril 2010.

M VACANCES

RESIDENCE DE TOURISME LES DOMAINES DE L'ARSELLE

AVENANT N°2 A BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLES A USAGE D'HABITATION

Soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce

ENTRE

[redacted]

Ci-après dénommé « le Bailleur »

ET

- La Société M VACANCES, Union Economique et Sociale sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée à capital variable au capital social plancher de 224 245 €, dont le siège social est situé Route de Théza à ALENYA (66200), immatriculée au RCS de PERPIGNAN sous le numéro 444 526 156, prise en la personne de son GERANT, Monsieur Eric JOURNIAT, domicilié es qualités au dit siège,

Ci-après dénommée « le Preneur »

REFERENCES DU LOT LOUE

Dans la Résidence "LES DOMAINES DE L'ARSELLE", à CHAMROUSSE, Lieudit Bachat Boulloud

Village n° SID-31	N° sur plan :
Chalet	N° copropriété :
AppartementV4 - D4A - 31	Niveau :
Nombre de couchages :62 / 3P6	**Casiers à skis**

EXPOSE PREALABLE

1. La Société M VACANCES, en sa qualité de preneur, exploite la Résidence « LES DOMAINES DE L'ARSELLE » depuis le 16 octobre 2007 dans le cadre de baux commerciaux.

2. Par avenant n°1 signé lors du deuxième semestre 2010, les parties ont convenu d'adapter leurs obligations réciproques en fonctions des nouvelles conditions économiques, tout en recherchant l'optimisation des revenus locatifs du bailleur.

3. Malgré cet avenant, compte tenu d'un coefficient de remplissage insuffisant dû à un manque de neige sur la saison 2011 et d'une concurrence accrue d'opérateurs de proximité, les parties se sont rapprochées dans le cadre d'un mandat ad hoc en vue de redéfinir leur relation locative, devant permettre une mise en adéquation des charges du bail avec les contraintes actuelles de l'exploitation.

CONVENTION

Les parties conviennent de modifier l'article 5.1.2 PAIEMENT DU LOYER du bail commercial initial, tel que modifié par l'avenant n°1, comme suit :

[redacted]

« ARTICLE 5.1.2. PAIEMENT DU LOYER

Le loyer est payable partie en numéraire et/ou partie par compensation avec des périodes de séjour.

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 paiement du loyer en numéraire est exigible à terme échu, en quatre échéances annuelles chaque fin de trimestre civil.

Fixation du loyer en numéraire :

Le montant du Loyer en numéraire, à compter du 1er novembre 2010 et pour la durée du bail restant à courir, est fixé à 40 % du chiffre d'affaires hébergement hors taxes facturé net de commissions.

Le Paiement garanti annuel, déterminé en fonction des capacités économiques de l'exploitant, s'élève à 2989,03€ TTC

Modalités de paiement :

Année 2011 (exercice social du 1er novembre 2010 au 31 octobre 2011)

Les deux premiers trimestres versés correspondent à des acomptes sur le versement du Paiement garanti.

Le solde du Paiement garanti sera versé en deux échéances égales, au 31 juillet et au 31 octobre 2011.

Le chiffre d'affaires hébergement hors taxes facturé net de commissions sera déterminé dans le mois de la clôture de l'exercice de la Société M VACANCES.

Le montant correspondant à la différence positive entre les 40 % du chiffre d'affaires hébergement hors taxes facturé net de commissions et le loyer garanti, si elle existe, sera versé au 31 décembre 2011 au pus tard.

Années 2012 et suivantes

Le Paiement garanti sera versé en quatre échéances égales, au 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de l'année considérée.

Le chiffre d'affaires hébergement hors taxes facturé net de commissions sera déterminé dans le mois de la clôture de l'exercice.

Le montant correspondant à la différence positive entre les 40 % du chiffre d'affaires hébergement hors taxes facturé net de commissions et le loyer garanti, si elle existe, sera versé au 31 décembre de l'année considérée au pus tard. »

CES DISPOSITIONS REMPLACENT ET ANNULENT LES PRECEDENTES.

LE RESTE DES DISPOSITIONS DEMEURE INCHANGE.

FAIT A [redacted]
LE 20 JUIN 2011
EN 2 ORIGINAUX

[redacted]

[redacted]