

Avenant à bail commercial

Entre les soussignés :

Nom(s) : Monsieur HOUDANT Loïc

Domicilié(s) à : 44 rue Abladène 80000 AMIENS

Ci-après désigné « le Bailleur »,
D'une part,

Et :

La société Odalys Résidences, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par son Directeur Général Adjoint, Monsieur Antoine Kieffer et/ou son Directeur Immobilier, Monsieur Emmanuel de Varine.

Ci-après désignée « le Preneur »,
D'autre part,

Ci-après désignés ensemble et conjointement « les Parties ».

Il a tout d'abord été exposé ce qui suit :

Un bail commercial (ci-après « le Bail ») a été consenti par le Bailleur à la société Odalys Résidences (venant aux droits de la société Odalys SAS par suite de différentes opérations de fusion). Il porte sur un (ou plusieurs) lot(s) de copropriété situé(s) dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme dénommé « La Licorne », situé à Gréoux (04800), lieudit « Les Riayes ».

La résidence comporte 156 lots au total, dont 146 actuellement en exploitation commerciale.

Les Parties se dispensent de rappeler plus amplement les dispositions du Bail, déclarant parfaitement les connaître.

Description des biens loués.

Nom et adresse de l'immeuble

Résidence	La Licorne de Haute Provence
Adresse	Lieudit « Les Ryades »
	04800 GREOUX LES BAINS

Destination contractuelle des biens loués.

Numéro appartement	Numéro du lot	Type	Bât
VD25	61	2 p. 4	Village

Résidence de tourisme classée 4*.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Durée du Bail.

Les Parties conviennent de renouveler le Bail, aux charges et conditions initiales (telles qu'amendées par le présent avenant), pour une durée ferme de neuf (9) ans et huit (8) mois à compter du **1er avril 2017**.

Article 2 – Cession par le Preneur au Bailleur du mobilier de l'appartement.

Par le présent avenant, le Preneur cède au Bailleur l'intégralité du mobilier équipant l'appartement objet du bail.

La cession, qui prend effet au **1er avril 2017**, porte sur :

⇒ Voir inventaire du mobilier en Annexe 2

Elle est faite en l'état et sans garantie d'aucune sorte de la part du Preneur.

À compter du **1er avril 2017**, le bail sera donc un bail meublé, le Preneur prenant l'engagement complémentaire d'entretenir le mobilier qui lui est loué par le Bailleur.

Il appartiendra au Bailleur d'assumer la charge du remplacement du mobilier.

Article 3 – Réduction du loyer.

À compter du **1er avril 2017**, les Parties conviennent de fixer le montant du loyer annuel hors taxes hors charges à la somme de 5 216,56 € EUR HT.

Article 4 – Modalités de révision du loyer.

À compter du **1er avril 2017**, le loyer est révisable tous les trois (3) ans, en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC), et dans la limite contractuelle de deux pour cent (2%) par an.

L'indice de référence sera l'indice du 3ème trimestre 2016, soit 108,56.

Article 5 – Avantages exclusifs propriétaires.

Occupation

Tout au long de la durée du bail renouvelé, le Bailleur (ou son conjoint ou ses ascendants ou descendants directs) pourra occuper son appartement ou un appartement équivalent au sein de la résidence, pendant les périodes d'ouvertures de la résidence et selon les modalités suivantes :

⇒ **2 semaines consécutives ou non pendant la période allant du 1er samedi de décembre à la fin de la semaine commençant le 2ème samedi de juillet.**

Les réservations des semaines d'occupation devront étes faites directement auprès du responsable de la résidence au plus tard le 15 janvier pour les séjours en été et au plus tard le 15 septembre pour les séjours en hiver.

Passé ce délai, le Preneur fera son possible pour donner satisfaction au Bailleur mais ne pourra garantir la disponibilité d'un appartement.

Il est entendu que les semaines ne se reportent pas d'une année sur l'autre et sont donc perdues si elles ne sont pas utilisées.

Les séjours sont au minimum d'une semaine pleine et entière et commencent le samedi à partir de 17H00 pour se terminer le samedi suivant à 10H00.

Les prestations seront identiques à celles fournies pour tout client payant.

Bourse d'échange Odalys

Dans le cadre de l'occupation de son appartement, le Bailleur aura la possibilité de participer à la bourse d'échange Odalys en échangeant ses semaines d'occupation contre des semaines d'occupation dans d'autres résidences Odalys sélectionnées.

Les échanges s'effectuent sur les bases du catalogue des échanges Odalys et de la valeur relative des périodes mises à l'échange, selon un barème fonction du type d'appartement, du site, de la période et selon des modalités précisées chaque année par la société Odalys.

L'échantillon de résidences sélectionnées pour participer à la bourse d'échange peut varier d'une année sur l'autre.

L'échange est réalisable dans la mesure des places disponibles, n'est ni louable, ni reportable sur une autre année et non remboursable en cas de non utilisation.

Il garantit le type d'appartement mais pas les prestations de la résidence et de l'appartement d'origine.

Pour chaque demande d'échange, le gestionnaire demandera des frais de dossier (59 EUR TTC pour un séjour et 89 EUR TTC pour 2 séjours en 2016).

Le montant de ces frais est susceptible d'évoluer au cours du bail, mais dans la limite de la progression du loyer.

Les conditions et modalités de ces échanges, seront communiquées au Bailleur d'une année sur l'autre au plus tard avant le 15 janvier et le 15 septembre.

Article 6 – Participation du Preneur à l'entretien et à l'amélioration de l'ensemble immobilier.

Outre la prise en charge des charges dites « récupérables », dans le cadre du Bail, le Preneur s'engage à affecter à la copropriété, cinquante pour cent (50%) de son résultat net d'exploitation, tel qu'il sera attesté chaque année par son commissaire aux comptes.

Ce résultat net d'exploitation s'entend après déduction des frais centraux, soit onze pour cent (11%) du chiffre d'affaires de la résidence.

Ce versement, qui s'effectuera dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice comptable du Preneur, constituera un produit exceptionnel pour la copropriété et sera obligatoirement affecté à l'entretien et à l'amélioration de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra en aucune façon être affecté en réserve et devra être consommé au plus tard dans les douze (12) mois de son versement, sauf accord préalable et écrit du Preneur.

Le premier montant versé le sera, le cas échéant, versé le **31 mars 2019**, en fonction des résultats réalisés par le Preneur au cours de l'exercice compris entre le **1er octobre 2017** et le **30 septembre 2018**.

Article 7 – Intérêts de retard.

En cas de retards de paiement, et après mise en demeure demeurée infructueuse plus d'un (1) mois, le Preneur sera automatiquement redevable envers le Bailleur, à compter de cette date, d'intérêts de retard fixés au taux de l'intérêt légal (soit 4,16% pour le 1er semestre 2017).

Article 8 – Condition suspensive.

Le présent avenant est conclu sous la condition suspensive de la régularisation d'avenants identiques, **au plus tard le 31 mars 2017**, par des propriétaires représentant au minimum quatre-vingt-dix pour cent (90%) des lots de la résidence, soit cent-trente et un (131) lots minimum.

Cette condition suspensive est stipulée au profit du Preneur qui pourra seul y renoncer et qui aura également la possibilité d'en proroger la durée, de sa seule initiative, dans la limite de deux (2) mois.

Article 9 – Absence de novation – Conformité à la loi.

Les autres dispositions du Bail demeurent inchangées, le présent avenant n'emportant pas novation aux dispositions dudit contrat.

Les Parties se conformeront strictement aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014).

Est demeuré ci-après annexé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du code de commerce.

Fait à,

Le,

En deux originaux dont un pour chacune des parties.

Le Bailleur.

Le Preneur.

ANNEXE 1

CHARGES, DEPENSES, CONTRIBUTIONS ET TAXES.

INVENTAIRE PRECIS ET LIMITATIF DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES LIES AU BAIL.

Quel que soit le type de gestion collective de l'immeuble (copropriété, ASL, AFUL, ...) et conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les Parties s'obligent à s'acquitter de toutes les charges, réparations, travaux, impôts et taxes relatifs aux locaux loués, définis ci-dessous et selon la répartition suivante :

B1 = Bailleur

Sont à la charge du bailleur, les travaux ne relevant pas des obligations d'entretien et menues réparations, les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'Immeuble dans lequel il se trouve, les travaux relevant du clos et du couvert visés aux articles 605 et 606 du Code civil

P2 = Preneur

Sont des réparations locatives les travaux d'entretien courant, et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables auxdites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif.

[illegible]

GREOUX LES BAINS – Licorne de haute Provence
Avenant à bail commercial – HOUDANT Loïc

[illegible]

GREOUX LES BAINS – Licorne de haute Provence
Avenant à bail commercial – HOUDANT Loïc

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Parties communes intérieures au bâtiment ou à l'ensemble des bâtiments d'habitation.	Entretien courant, menues réparations	Entretien de la minuterie, pose, dépose et entretien des tapis ; Menues réparations des appareils d'entretien de propreté tels qu'aspirateur ; Entretien de propreté (frais de personnel).		X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
Espaces extérieurs au bâtiment ou à l'ensemble de bâtiments d'habitation (voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts, aires et équipements de jeux).	Dépenses d'exploitation	Electricité ; Essence et huile ; Fournitures consommables utilisées dans l'entretien courant : - Ampoules ou tubes d'éclairage, engrais, produits bactéricides et insecticides, produits tels que graines, fleurs, plants, plantes de remplacement, à l'exclusion de celles utilisées pour la réfection de massifs, plates-bandes ou haies.		X X X
	Entretien courant	a) Opérations de coupe, désherbage, sarclage, ratissage, nettoyage et arrosage concernant : - les allées, aires de stationnement et abords ; - les espaces verts (pelouses, massifs, arbustes, haies vives, plates-bandes) ; - les aires de jeux ; - les bassins, fontaines, caniveaux, canalisations d'évacuation des eaux pluviales ; - entretien du matériel horticole ; - remplacement du sable des bacs et du petit matériel de jeux. b) Peinture et menues réparations des bancs de jardins et des équipements de jeux et grillages.		X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Hygiène	Dépenses de fournitures consommables	Sacs en plastique et en papier nécessaires à l'élimination des rejets ; Produits relatifs à la désinsectisation et à la désinfection, y compris des colonnes sèches de vide-ordures.		X X
	Exploitation et entretien courant	Entretien et vidange des fosses d'aisances ; Entretien des appareils de conditionnement des ordures.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements Prestation de dératisation, désinsectisation, désinfection, dénidification.	X	
Equipements divers du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments d'habitation	La fourniture d'énergie nécessaire à la ventilation mécanique	Energie électrique		X
	Exploitation et entretien courant	Ramonage des conduits de ventilation ; Entretien de la ventilation mécanique ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones ; Visites périodiques ;		X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Impositions et redevances		Les impôts, taxes et redevances dus par le Preneur au titre de son activité actuels ou à futurs. Taxe ou redevance d'enlèvement des ordures ménagères. Taxe de balayage. Taxe de séjour Frais de rôle (figurant sur la taxe foncière) Taxe foncière	X X	X X X X
		Lorsqu'il existe un contrat d'entreprise, le bailleur doit s'assurer que ce contrat distingue les dépenses récupérables et les autres dépenses ; b) Les dépenses de personnel récupérables correspondent à la rémunération et aux charges sociales et fiscales ; c) Lorsque le gardien ou le prestataire de services d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets, les dépenses correspondant à sa rémunération et aux charges sociales et fiscales y afférentes sont exigibles au titre des charges, y compris lorsqu'un tiers intervient pendant les repos hebdomadaires et les congés prévus dans les clauses de son contrat de travail, ainsi qu'en cas de force majeure, d'arrêt de travail ou en raison de l'impossibilité matérielle ou physique temporaire pour le gardien ou le concierge d'effectuer seul les deux tâches. <u>La répartition s'effectuera en fonction de la tâche réalisée qui peut être récupérable ou non récupérable.</u>	X	X
Gardiennage		a) Jardins privatifs :		X

GREOUX LES BAINS – Licorne de haute Provence
Avenant à bail commercial – HOUDANT Loïc

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Extérieurs	Parties extérieures dont le locataire a l'usage exclusif	- Entretien courant, notamment des allées, pelouses, massifs, bassins et piscines ; taille, élagage, échenillage des arbres et arbustes ; - Remplacement des arbustes ; réparation et remplacement des installations mobiles d'arrosage. b) Auvents, terrasses et marquises : Enlèvement de la mousse et des autres végétaux. c) Descentes d'eaux pluviales, chéneaux et gouttières Dégorgement des conduits.		X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Ouvertures	Ouvertures intérieures et extérieures	a) Sections ouvrantes telles que portes et fenêtres : -Graissage des gonds, paumelles et charnières ; -Menues réparations des boutons et poignées de portes, des gonds, crémones et espagnolettes ; remplacement notamment de boulons, clavettes et targettes. b) Vitrages : - Réfection des mastics ; - Remplacement des vitres détériorées. c) Dispositifs d'occultation de la lumière tels que stores et jalousies : - Graissage ; - Remplacement notamment de cordes, poulies ou de quelques lames. d) Serrures et verrous de sécurité : - Graissage ; - Remplacement de petites pièces ainsi que des clés égarées ou détériorées. e) Grilles : - Nettoyage et graissage ; - Remplacement notamment de boulons, clavettes, targettes.		X X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, serrures, portes, revêtement de sol, muraux, fenêtres, commandes relatives au parking.	X	
Parties intérieures	Plafonds, murs intérieurs et cloisons	Maintien en état de propreté ; Menus raccords de peintures et tapisseries ; remise en place ou remplacement de quelques éléments des matériaux de revêtement tels que faïence, mosaïque, matière plastique ; rebouchage des trous rendu assimilable à une réparation par le nombre, la dimension et l'emplacement de ceux-ci.		X X
	Parquets, moquettes et autres revêtements de sol	Encaustiquage et entretien courant de la vitrification ; Remplacement de quelques lames de parquets et remise en état, pose de raccords de moquettes et autres revêtements de sol, notamment en cas de taches et de trous.		X X
	Placards et menuiseries telles que plinthes, baguettes et moulures	Remplacement des tablettes et tasseaux de placard et réparation de leur dispositif de fermeture ; Fixation de raccords et remplacement de pointes de menuiseries.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements.	X	
Installations de plomberie	Canalisations d'eau	Dégorgement ; Remplacement notamment de joints et de colliers ; Vétusté, mises aux normes, remplacement des réseaux de distribution et d'évacuation des eaux.		X X X
	Canalisations de gaz	Entretien courant des robinets, siphons et ouvertures d'aération ; Remplacement périodique des tuyaux souples de raccordement.		X X
	Fosses septiques, puisards et fosses d'aisance	Vidange		X
	Chauffage, production d'eau chaude et robinetterie	Remplacement des bilames, pistons, membranes, boîtes à eau, allumage piézo-électrique, clapets et joints des appareils à gaz ; Rinçage et nettoyage des corps de chauffe et tuyauteries ; Remplacement des joints, clapets et presse-étoupes des robinets Remplacement des joints, flotteurs et joints cloches des chasses d'eau		X X X X
	Eviers et appareils sanitaires	Nettoyage des dépôts de calcaire, remplacement des tuyaux flexibles de douches.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements,	X	
	Entretien courant et menues réparations	Remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection.		X

GREOUX LES BAINS – Licorne de haute Provence
Avenant à bail commercial – HOUDANT Loïc

CATEGORIES	SOUS-CATEGORIES	DESCRIPTIF	B ¹	P ²
Equipements d'installations d'électricité	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements. Réfection des espaces de voirie extérieure ou intérieure.	X	
Divers		Graissage et remplacement des joints des vidoirs ; Ramonage des conduits d'évacuation des fumées et des gaz et conduits de ventilation ; Menues réparations nécessitées par la dépose des bourrelets ; Entretien des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones.		X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements ; Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.	X X	
Piscines	Dépenses d'exploitation	Entretien et nettoyage de la piscine ; Produits ; Remplacement du petit matériel ; Entretien des moteurs ; Contrôle de la qualité de l'eau.		X X X X X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements (structure, bassins, revêtement, moteur, équipements de sécurité, système d'alimentation et d'évacuation, locaux annexes...).	X	
Sécurité et incendie	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : tête de détection, centrale de détection.		X
	Extincteurs	Remplacement/entretien des extincteurs, contrôles périodiques par un organisme spécialisé (les premiers extincteurs sont installés aux frais et sous la responsabilité du Bailleur).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements, détecteurs de fumée. Visites périodiques à l'exception des contrôles réglementaires de sécurité, nettoyage et graissage de l'appareillage fixe de manutention des nacelles de nettoyage des façades vitrées.	X	
Climatisation	Dépenses d'entretien courant	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro-dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (ejecto-convecteurs, batteries terminales et modulines).		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Dépenses hors entretien et réparations courantes, vétusté, mises aux normes, remplacement des équipements	X	
Assurances	Parties communes	Toutes les primes d'assurances contractées par le propriétaire de l'Immeuble par la copropriété l'Immeuble, pour assurer ledit immeuble et tous les biens meubles ou immeubles les constituant.	X	
	Responsabilité civile de l'exploitant	Assurance couvrant tous les dommages liés à l'activité de l'exploitant.		X
Honoraires	Gestionnaire des parties communes - Honoraires de Syndic de Copropriété/ASL/AFUL.	Honoraires de gestion de l'immeuble, ensemble des frais du syndic de copropriété, ASL, et /ou AFUL.	X	
	Intermédiaires	Ensemble des honoraires liées à la gestion du bien immobilier, aux conseils, aux travaux et aux procédures diverses.	X	
Téléphone/Internet/Médias	Dépenses d'exploitation	Abonnements téléphoniques, internet et autres médias pour les lignes dédiées aux ascenseurs, à la télésurveillance, à l'accueil, dans les parties privatives et locaux d'exploitation.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	Mises aux normes, transformations et amélioration du système Internet, téléphone et médias (ex : Mise en place de la fibre optique).	X	
Ravalement		Tous travaux de ravalement de l'Immeuble, y compris ceux ordonnés par l'Administration.	X	
Mobilier et électroménager	Entretien courant	Entretien courant et menues réparations des appareils tels que réfrigérateurs, machines à laver le linge et la vaisselle, sèche-linge, hottes aspirantes, adoucisseurs, capteurs solaires, pompes à chaleur, appareils de conditionnement d'air, antennes individuelles de radiodiffusion et de télévision, meubles scellés, cheminées, glaces et miroirs.		X
	Dépenses hors entretien et réparations courantes	En cas de remplacement nécessaire d'un élément d'équipement ou mobilier dû à la vétusté ou l'obsolescence sans lien avec une dégradation du fait du Preneur	X	

INVENTAIRE MOBILIER LICORNE HAUTE PROVENCE	
Lot N° : 61 Lot Exp N° : VD25 Propriétaire: HOUDANT Loïc	
DESCRIPTIF DE L'ÉQUIPEMENT MOBILIER - PARTIES PRIVATIVES	
TYPOLOGIE	T2 / 2P4
NOMBRE DE COUCHAGES	4
ÉQUIPEMENT MOBILIER SEJOUR, ENTREE	T2
Canapé Gigogne (y compris sommiers et matelas)	1
Table repas (en fonction du nb de pax)	1
Chaise	4
Console TV	1
Console (entrée)	1
Table basse	1
Placard	1
Miroir	1
ÉQUIPEMENT MOBILIER CHAMBRE 1	T2
Tête de lit pour lit en 140 ou 90	1 ou 2
Sommiers en 140 ou en 90 (avec pieds)	1 ou 2
Matelas en 140 ou en 90 (HR 35 - ep. 13cm)	1 ou 2
placard KZ	1
tables de chevet	2

Fait à,
Le,
En deux originaux dont un pour chacune des parties.

Le Bailleur.

Le Preneur.