

**AVENANT AU BAIL COMMERCIAL**

**RESIDENCE « LE CLOS DU ROCHER »**

**VALANT RENOUVELLEMENT AU SENS DU CODE DE COMMERCE**

ENTRE

Mr et Mme SAUTY Evelyne

Demeurant à : 9 RUE CREPEAUX , 75018 PARIS, FR - France

Ci-après, « le Bailleur »

Et

**La Société EYZIES CLOS DU ROCHER**, société par actions simplifiée au capital social de 1000 €, dont le siège social est situé 54, voie Albert Einstein – Bâtiment Eris - Parc d'Activités Alpespace 73800 FRANCIN, immatriculée au Registre du Commerce des Sociétés de CHAMBERY sous le numéro 801 646 704, représentée par Monsieur Eric JOURNIAT, Président, domicilié es qualités audit siège.

Ci-après dénommée « le Preneur »,

Communément appelés « les Parties »,

Préalablement au présent il a été exposé ce qui suit :

**REFERENCES DU LOT LOUE**

Dans la Résidence LE CLOS DU ROCHER située Avenue du Cingle, 24620 les Eyzies de Tayac

N° lot Appart : 6225

N° de lot Parking :

Type :

Superficie appartement : 27,74m<sup>2</sup>

## PREAMBULE

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

Par ce contrat le bailleur a autorisé ladite société à exploiter les lots évoqués afin d'autoriser la sous-location par VILLAGE CENTER GESTION au bénéfice de candidats au séjour dans la résidence de tourisme en cause. En contrepartie, notamment, un loyer était convenu entre les parties au bénéfice du bailleur.

Le fonds de commerce correspondant à l'exploitation de l'intégralité des lots de la résidence LE CLOS DU ROCHER a été racheté par la société EYZIES CLOS DU ROCHER et une négociation est intervenue avec le nouveau preneur qui a abouti à un avenant comprenant notamment une baisse de loyer à hauteur de 20%.

Suite à une exploitation déficitaire, et dans le cadre d'un rapprochement avec le représentant des bailleurs, la société VACANCEOLE a pris le contrôle de la société EYZIES CLOS DU ROCHER suivant acte en date du 29/09/2015.

Un équilibre économique a dû être recherché par les parties et c'est dans ces conditions que des négociations se sont poursuivies entre la société EYZIES CLOS DU ROCHER et les différents copropriétaires.

Afin d'assurer la pérennité de l'exploitation, le bailleur a consenti à réduire son loyer par un avenant prenant effet au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

Le bail commercial arrivant à son terme au 30 Juin 2021, les parties sont convenues du présent avenant valant renouvellement du bail commercial dans les conditions qui suivent.

**Dans le cadre du présent avenant les parties conviennent de modifier uniquement les dispositions suivantes du bail initial et des précédents avenants. Les autres dispositions du bail initial et des précédents avenants demeurent inchangées et s'appliquent jusqu'au terme du présent avenant de renouvellement.**

**Ceci exposé, Il est convenu et arrêté ce qui suit :**

### **1. PRISE D'EFFET ET DUREE**

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

### **2. AVENANT VALANT RENOUVELLEMENT**

Le présent bail sera soumis aux mêmes charges et conditions que le bail initial, excepté celles modifiées par le présent avenant.

S'agissant en particulier du montant du loyer annuel, il est rappelé que celui-ci sera déterminé comme précédemment selon les modalités décrites à l'article 1 de l'avenant de 2015, à savoir :

- Un loyer correspondant à 40% du chiffre d'affaires hébergement net de commissions réalisé sur chaque exercice jusqu'à la fin de l'avenant de renouvellement.
- Un loyer part fixe garanti correspondant à 80% du loyer total (part fixe + part variable + bonus) versé au titre de l'exercice précédent
- Un loyer part variable correspondant à la différence entre 40% du chiffre d'affaires hébergement net de l'exercice considéré et le loyer part fixe versé sur la même période.

### **BONUS :**

Il est toutefois précisé que la clause de l'article 1 de l'avenant de 2015 :

*« Pour une seconde tranche, si le chiffre d'affaires prévisionnel est atteint, à 45 % de la différence entre le chiffre d'affaires prévisionnel et le Chiffre d'affaires net de l'hébergement H.T réalisé. »*

est annulée et remplacée par la clause suivante :

En complément du loyer part variable, le bailleur bénéficiera d'un loyer bonus égal à 5% du chiffre d'affaires hébergement net de la résidence réalisé sur l'exercice concerné, moins 606 758€ HT.

### **EVENEMENTS MAJEURS OU SITUATIONS EXCEPTIONNELLES**

De condition expresse entre les parties, le règlement du loyer trimestriel pourra être différé en cas d'événements (ou de situations exceptionnelles) amenant un dysfonctionnement de l'activité touristique, interrompant l'activité du preneur (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, épidémie, entrave à la libre circulation de personnes et des biens). Dans ce cas le preneur pourra régulariser le règlement des loyers trimestriels en fin d'exercice en même temps que le règlement de la part variable sur la base du chiffre d'affaires net HT constaté sur l'exercice.

Si en cours d'exercice la situation le permet et après discussion avec les représentants des bailleurs, le différé de règlement des loyers pourra intervenir avant la fin de l'exercice.

Cette clause n'a pas vocation à s'appliquer dans l'hypothèse où le préjudice subi par le Preneur se trouverait couvert par sa police d'assurance ou par des mesures administratives ou gouvernementales de compensation de chiffre d'affaires.

### **SORTIE DE BAIL:**

Lorsqu'un bailleur dénonce son bail commercial et sort définitivement du périmètre de gestion du preneur, le loyer part fixe du prochain exercice suivant la sortie du propriétaire sera calculé de la façon suivante : Il correspondra à 80 % du loyer part fixe + part variable + bonus de l'exercice précédent, réparti entre les propriétaires bailleurs restant selon la clé de répartition :

Loyer initial appartement et parking moins 20% suite à l'avenant de 2014 du propriétaire bailleur / total des loyers initiaux de la résidence appartement et parking moins 20 % suite à l'avenant de 2014 des propriétaires bailleurs restants (Ce total correspond à 418 831.06€ au jour de la prise d'effet du présent avenant et sera donc révisé suite à chaque sortie de bail).

