

**BAIL COMMERCIAL**  
**SOU MIS AUX ARTICLES L.145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE ET DES**  
**DISPOSITIONS NON CODIFIEES DU DECRET DU 30/09/1953**

Entre  
Monsieur :

D'une part,

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Et

La société dénommée **MMV RESIDENCES** société par actions simplifiées au capital de 40.700 euros ayant son siège social à Saint Laurent du Var (06700), 51 Avenue France d'Outremer immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Antibes, sous le numéro B 448 762 633.

Représentée par Monsieur Jean Marc FILIPPINI, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de Président de ladite société.

D'autre part,

Ci-après « le preneur » ou la « société MMV Résidences »

Le bailleur est propriétaire de 3 lot(s) dans la Résidence **DOMAINE DU CHATEAU à LAGORD**.

Par décision du 14 décembre 2011, la Société Mer Montagne Vacances a été désigné par le tribunal de Créteil, repreneur des fonds de commerce de la Société REVALIS EVER. La Résidence **DOMAINE DU CHATEAU à LAGORD** fait partie des fonds concernés par cette décision. La société Mer Montagne Vacances Société Anonyme, au capital de 1.001.360,00 EUR, dont le siège est à Saint Laurent du Var (06700), 51 avenue France d'outre mer, identifiée au SIREN sous le numéro 410964027 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Antibes, avait la possibilité de se substituer la société MMV Résidences dans l'exécution de ce jugement.

Ainsi, les parties ont décidées de se rapprocher pour convenir des dispositions qui vont régir leurs relations.

**Sur quoi il est convenu :**

Par les présentes, le preneur donne à bail à loyer à usage commercial, conformément aux dispositions des articles L 145 et suivants du Code de Commerce,

A la société **SAS MMV RESIDENCES** ce qui est accepté expressément par Monsieur Jean-Marc FILIPPINI, ès-qualités,

les locaux dont la désignation suit :

**DESIGNATION**

Dépendant d'un ensemble immobilier bâti et non bâti dénommé **DOMAINE LE CLAVIER**, sis commune de **LAGORD** (Charente Maritime) avenue du Clavier,

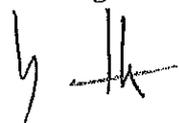
Un (des) appartement(s) dont le N° de lot est (sont) : **B1+B2+C1**

De type : **T3+T2+T3**

D'une Surface Habitable (SHAB) de : **67,87+44,49+68,49 m²**

Parking N° : **pas de parking**

lesdits biens dépendant de la copropriété de l'ensemble immobilier **LE CLAVIER** dont l'état descriptif de division établi par la société **FONCIER TOPO CONSEIL** dont le siège est à **LA ROCHELLE** (Charente Maritime) 10 rue Alfred Kastler, Las Minimes, a été déposé au rang des minutes de Me Lanig **DAOULAS**



Notaire associé à LA ROCHELLE,

Il est en outre ici précisé que les biens ci-dessus visés sont pris à bail en état meublé, savoir garni de meubles meublants à la charge du bailleur, le tout de sorte de le rendre conforme à sa destination telle que ci-après énoncée.

A cet égard, les parties conviennent que les meubles meublants évoqués devront être et demeurer conformes au cahier des charges du preneur dont le bailleur reconnaît avoir eu connaissance dès avant ce jour, et dont un exemplaire demeurera annexé ci-après, ceci tant des points de vue qualitatif, quantitatif, fonctionnel qu'esthétique.

Tels que ces locaux se présentent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les connaître parfaitement.

### DUREE

La date de prise d'effet du bail est fixée au 01/01/2012.

Le bail portera sur une période de 9 années. Le terme prévisionnel du bail est donc prévu au 31/12/2020.

En outre, conformément à l'article L145-7-1 du code de commerce, le présent bail est d'une durée de neuf ans minimum, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale par le Preneur.

Compte tenu de la spécificité d'exploitation en Résidence de Tourisme en particulier de la nécessité d'organiser la commercialisation des séjours 1 an à l'avance auprès des Tour Opérateurs français et étrangers, le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail sera porté à 12 mois au lieu de 6 mois usuels.

Il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement de la part du Bailleur sur tout ou partie des locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, une indemnité dite d'éviction sera à verser par le Bailleur au Preneur.

Conformément à l'article L 145-14-2 du code de commerce, cette indemnité sera égale à la valeur du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, au prorata du nombre de lots.

### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués seront affectés exclusivement à l'hébergement de la clientèle dans le cadre de l'exploitation par le preneur, dans l'ensemble immobilier dont ils dépendent, d'une activité de résidence hôtelière touristique,

A cet égard, le preneur s'oblige à exploiter son activité de résidence d'hébergement hôtelier et touristique au sein desdits locaux, conformément aux dispositions actuellement codifiées sous l'article 261 D 4° du Code général des Impôts.

### ENGAGEMENT DU PRENEUR

Dans le cadre de l'exercice de son activité, le preneur s'oblige à offrir à la clientèle de la résidence hôtelière et touristique, les services et prestations para hôtelières ci-après :

1 - réception et accueil de la clientèle,

2 - les moyens nécessaires à la fourniture :

- de petits déjeuners
- du nettoyage quotidien des locaux,
- du linge de maison,

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte » en fonction des demandes de la clientèle, tels que les petits déjeuners, le nettoyage des parties privatives et/ou le linge de maison.

Par ailleurs, afin de développer la fréquentation de la résidence hôtelière et touristique, le preneur s'engage au cours des 24 mois suivants le lancement de son activité sur site, à investir à minima 1,5 % de son chiffre d'affaires hors taxes :

- soit à la prospection et la recherche d'une clientèle étrangère
- soit à la conclusion de conventions OU d'accords commerciaux avec des organisateurs de voyages ou de séjours.

Le tout de sorte que 20 % au moins de la capacité d'accueil de la résidence soit réservée à la clientèle étrangère conformément aux dispositions de l'article 176 de l'annexe II au Code Général des Impôts.



## CHARGES ET CONDITIONS

Il est préalablement rappelé que de nombreuses difficultés existent dans l'exploitation de la Résidence.

1°) Une division cadastrale (incluant bornage et descriptif de division) reste à réaliser entre la résidence de tourisme, l'hôtel du château et le bâtiment de bureaux en cours de construction. Cette situation apparaît être en contradiction avec le permis de la résidence de tourisme et le statut fiscale de ses propriétaires. Il semble que le permis du bâtiment bureau, en cours d'instruction, ne puisse être obtenu qu'avec la SHON de l'assiette foncière globale. Il convient d'établir un état de division.

L'assemblée générale des copropriétaires a voté son accord pour une division cadastrale entre la résidence et le château.

A noter que des servitudes de réseaux seront à prendre en compte (Eau, EDF, Telecom et EU).

2°) Les sous pentes ont été endommagées en 2009 lors de la tempête Xynthia. Le syndic a procédé à une déclaration d'assurance qui n'a pas aboutie, les vents n'ayant pas été estimés assez forts. Le syndic a donc ouvert un dossier, afin de mettre en œuvre la garantie dommage ouvrage.

3°) La pompe à chaleur de la piscine serait défectueuse car sous dimensionnée

4°) Le système de climatisation de l'établissement rencontre des problèmes de fonctionnement récurrents liés aux cartes mémoire. Il semble qu'aucun contrat d'entretien n'est été mis en place. Il semble nécessaire de reprendre contact avec l'entreprise qui a effectué la pose de ces climatiseurs afin de faire jouer les assurances et de mettre en un contrat d'entretien.

Le Preneur s'engage à collaborer avec la copropriété et les propriétaires (dont le Bailleur), afin qu'ils aboutissent à la régularisation nécessaire de ces dossiers, pour que le preneur puisse jouir sereinement des biens loués et y faire prospérer son commerce.

Mais, Le preneur ne pourra en aucun cas, ni solutionner ces problématiques à ses frais, ni être tenu responsable des conséquences engendrées par ces difficultés, quelles qu'elles soient.

Le présent bail est ainsi consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment, sous celles suivantes que le preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation des présentes et ce sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

### 1. CONCERNANT LE PRENEUR

#### 1.1 - ETAT DES LIEUX

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

#### 1.2 - ENTRETIEN - REPARATIONS

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien visées à l'article 1754 du code civil. Le bailleur s'obligeant, de son côté, à exécuter et à prendre à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil.

Toutes les réparations locatives visées au décret 87.712 du 26 août 1987 dans sa rédaction à ladite date ainsi que les charges récupérables résultant du décret 87.713 du 26 août 1987 seront faites par le preneur.

A l'expiration du bail il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement. Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

S'agissant du mobilier garnissant les lieux loués, le preneur en assurera l'entretien pendant toute la durée du bail de manière à ce qu'à la restitution des locaux, ce mobilier soit rendu au bailleur dans un état conforme à l'usure normale.

#### 1.3 - ENTRETIEN DES PARKINGS ET ESPACES VERTS

Le preneur devra pendant toute la durée du bail, assurer à ses frais exclusifs aussi souvent que nécessaire,

l'entretien des aires de stationnement correspondant au local loué ainsi que l'entretien des espaces vers dépendants de la copropriété.  
Il rendra le tout en fin de bail en bon état d'entretien.

#### **1.4 - AMELIORATIONS ET TRANSFORMATIONS**

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il pourra faire dans les lieux loués toute démolition, tous percements de planchers de murs ou de cloisons, ainsi que tout changement de distribution.

#### **1.5 - INDEMNISATION**

Les travaux de transformations, d'embellissements, d'installation ou d'améliorations qui seront faits par le preneur donneront lieu de la part du bailleur, mais seulement en cas d'éviction ou de non renouvellement pour une cause non imputable au preneur, à une indemnité correspondant à la plus value apportée aux biens loués et qui, faute d'accord des parties, sera fixée par un expert désigné d'un commun accord ou à défaut, sur requête de la partie la plus diligente, par le Président du tribunal de grande Instance de la situation des biens sus désignés, statuant en référé.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériaux ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

#### **1.6 - ENSEIGNE**

Le preneur pourra apposer sur les façades des locaux compris dans la présente location, toutes enseignes qu'il pourra juger utiles, à condition toutefois que celles-ci soient compatibles avec la structure et l'esthétique du bâtiment. Il en sera de même de toutes autres enseignes quelles qu'en soient le support et la structure apposées sur le terrain dépendant de l'ensemble immobilier.

Le preneur devra en outre taire son affaire personnelle, en tant que de besoin, de la conformité de ces enseignes avec tout règlement d'urbanisme ou tout règlement municipal et acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Les installations seront faites aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que ces enseignes soient solidement maintenues et n'altèrent en rien la structure du bâtiment. Il devra les entretenir constamment en parfait état. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner. A cet effet, le preneur devra souscrire une assurance pour garantir les risques inhérents à l'existence de ces enseignes.

#### **1.7 - 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, ne deviendra la propriété du bailleur qu'à compter du jour où le preneur cessera d'occuper lesdits lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit.

#### **1.8 - OCCUPATION - JOUISSANCE**

Le preneur devra jouir des biens loués en bon administrateur suivant leur destination. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance,

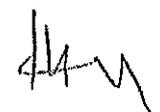
Il devra satisfaire à toutes les charges de villes et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### **1.9 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Au regard de son activité, le preneur est expressément autorisé à sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués.

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, si ce n'est à son successeur dans son commerce.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui des présentes ou de tous actes modificatifs ultérieurs,



lequel loyer sera stipulé payable directement au bailleur.

### **1.10 - TRAVAUX**

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelle qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité d'interruption ou diminution de loyer, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparations, reconstruction, surélévations, agrandissements, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations.

Le preneur ne pourra mettre obstacle aux travaux que le bailleur se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble, ainsi que le prescrivent les dispositions de l'article 8 de la loi n° 64.1278 du 23 décembre 1964, la liste de ces travaux étant celle établie par le décret n° 64.1357 du 30 décembre 1964.

Il ne pourra, non plus, s'opposer à l'exécution des travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre de la loi n° 62.903 du 4 août 1962, tendant à faciliter la restauration immobilière.

### **1.11 CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES**

Le preneur acquittera ses contributions personnelles mobilières, taxes professionnelles, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquelles il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque.

Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égoût, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature ou sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au bailleur, les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

La taxe foncière demeura intégralement à la charge du bailleur, Il en sera de même de toutes autres taxes pouvant la remplacer ultérieurement.

### **1.12 ASSURANCES**

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Il devra maintenir et régler ses assurances durant toute la durée du bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au bailleur annuellement

Dans le cas d'incendie, les sommes qui seront dues par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci, de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seront dues, tous pouvoirs donnés au porteur d'un exemplaire des présentes, pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur en cas de dommage d'incendie ou d'explosion, de dégâts des eaux, ou de toute autre circonstance atteignant ses biens en cas d'arrêt total ou partiel de son activité provoqué par des dommages matériels ou immatériels qu'elle qu'en soit la cause : aucune indemnité ne pouvant être réclamée au bailleur pour privation de jouissance ou perte d'exploitation. »

### **1.13 - VISITE DES LIEUX**

Le preneur devra laisser au moins une fois par an le bailleur, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que ces visites puissent être abusives, à charge en dehors des cas urgents, de prévenir au moins huit jours à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux, les ouvriers ayant à effectuer tous les travaux jugés utiles par le bailleur ou les propriétaires voisins.  
Le preneur 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 le départ du preneur.

#### **1.14 - DEMOLITION DE L'IMMEUBLE - EXPROPRIATION**

Dans le cas où pour une cause quelconque (vice de construction, reculement, alignement...) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, l'immeuble dont dépendent les lieux loués viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, la présente location sera résiliée purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur.

La présente location sera également résiliée purement et simplement, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. En pareil cas, l'autorité expropriante est tenue d'indemniser le preneur du préjudice que lui occasionne son éviction des lieux loués. A cet effet, le bailleur aura l'obligation dans les huit jours de la notification de l'ordonnance d'expropriation, de porter à la connaissance de l'autorité expropriante le nom de son locataire, à défaut, l'indemnité serait à sa charge. Seule cette formalité déchargera le bailleur de toute indemnité vis à vis du preneur.

#### **1.15 - INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE**

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations de l'immeuble, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur quelles qu'en soit la cause et la durée de l'interruption. Mais le bailleur, de son côté devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit pas en son pouvoir de la faire cesser.

#### **1.16 - TOLERANCES**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification, ni suppression de ces conditions et usages.

#### **1.17 - LOIS ET USAGES**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux présents et à venir.

## **2 CONCERNANT LE BAILLEUR**

2.1 - Le bailleur s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit, à tout ce qui a été dit ci-dessus, et notamment aux obligations mises à la charge du preneur en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires.

2.2 - Le bailleur s'oblige au renouvellement du mobilier garnissant les biens loués.

2.3 - Le bailleur ne garantit pas le preneur et par conséquence décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement, de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

Le preneur accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, étant précise ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité, et tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de tous autres cas de force majeure.

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) dans le cas où les lieux loués seraient inondés par fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées, etc...

Le preneur fera son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits ou imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

## **LOYER ET CHARGES**

Le loyer H.T. total de la Résidence sera de 40% du Chiffre d'Affaires hébergement hors taxes et net de commission, réparti entre les propriétaires au prorata de leur nombre de m<sup>2</sup> SHAB, avec un montant minimum garanti pour le bailleur de :

19 927,96€ HT (euros hors taxes) par an

Il est précisé que pour calculer le Chiffre d'Affaires ci-dessus, concernant le CA hébergement généré directement par le site (par exemple le passage, les appels directs) il ne sera pas appliqué de commission de commercialisation.

Le loyer minimum garanti est payable au "Bailleur" ou à son mandataire à terme d'avance en 4 échéances trimestrielles, le 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Le complément de loyer sera versé au plus tard dans les 3 mois de la clôture de l'exercice.

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. 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.

Tout retard de paiement entraînera l'application d'intérêts de retard calculé sur la base du taux d'intérêt légal, et ce nonobstant toute procédure que le Bailleur est en droit de mettre en œuvre compte tenu du bail commercial et des dispositions réglementaires ou légales.

Le tribunal de Commerce de Créteil a arrêté, par décision du 14 décembre 2011, la cession des fonds de commerce de la Société Révalis au profit de la SA Mer Montagne Vacances. Le Preneur vient au droit de cette dernière par substitution, également autorisée dans la même décision.

Une procédure d'appel de ce jugement reste cependant pendante. Elle porte notamment sur la date de reprise de la Résidence par le preneur.

Quelque soit la décision qui sera rendue par le tribunal, pour une date de prise d'effet avant ou après le 01/01/2012, par la signature des présentes, le Bailleur s'engage expressément à renoncer percevoir un loyer pour la période allant du 14 décembre 2011 au 31/12/2011, et le Preneur s'engage de son côté à payer les loyers à compter du 01/01/2012.

#### OPTION TVA

Le bailleur opte pour le règlement de la TVA sur lesdits loyers, ce qui est accepté par le preneur. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

#### REVISION DU LOYER

Le loyer garanti sera révisé annuellement en fonction de la variation de l'Indice National du Coût de la Construction (ICC). L'indice de référence retenu étant l'indice du 2<sup>ème</sup> trimestre 2011 soit 1593. La révision sera limitée à 75% de la variation ainsi calculée.

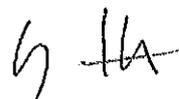
Si au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice de remplacement, pour autant que soit publié un coefficient de raccordement.

Sur simple demande, le preneur devra produire chaque année au bailleur, après clôture et validation par le commissaire aux comptes, le compte d'exploitation de la Résidence, les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

#### CAUTIONNEMENT

Aux présentes est à l'instant intervenue :

La société dénommée MER MONTAGNE VACANCES (MMV), Société Anonyme à conseil d'administration, au capital de 1.001.360,00 EUR, dont le siège est à Saint Laurent du Var (06700), 51 avenue France d'outre mer, identifiée au SIREN sous le numéro 410964027 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Antibes.



Ladite société représentée par Monsieur Marc LAFOURCADE, agissant en qualité de directeur général de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration.  
Dénommée LA Caution,

La Caution affirme n'avoir encouru aucune des condamnations, déchéances ou sanctions prévues par la loi précitée du 30 août 1947 dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Son représentant déclare en outre :

- Qu'il a la pleine capacité de contracter pour le compte de ladite société,
- Que ladite société est de nationalité Française et a son siège social en France.
- Qu'elle a été régulièrement constituée et immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés ainsi qu'il a été indiqué en tête des présentes.
- Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, de règlement judiciaire, liquidation des biens, redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.
- Et qu'il n'existe aucune restriction d'ordre contractuel, judiciaire ou légale sa capacité de contracter.

Après avoir pris connaissance des clauses et conditions des présentes, la Caution déclare garantir le BAILLEUR pour le paiement de toutes sommes en principal, intérêts, frais et accessoires dont le PRENEUR pourrait être tenu au titre du loyer.

### COPROPRIETE

Le preneur sera soumis à toutes les obligations pouvant résulter du règlement de copropriété afférent à l'ensemble immobilier DOMAINE LE CLAVIER, notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

### NON CONCURRENCE

Le bailleur s'interdit d'exploiter directement ou indirectement même en qualité de simple loueur d'immeuble, pendant toute la durée du bail, et durant une période de douze mois suivant sa résiliation, toute activité concurrente de celle du preneur au sein des locaux objet des présentes.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire ou d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou encore dans le cas de violation des obligations imposées au locataire par des textes légaux ou réglementaires, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter contenant mention de la présente clause, demeuré infructueux, la résiliation du présent bail se produira de plein droit, par le seul fait de la persistance de l'inexécution des obligations contractuelles, légales ou réglementaires incombant au locataire au delà du délai accordé par le commandement.

Si dans ce cas, le locataire refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance du juge des référés des lieux loués, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution, ladite ordonnance ayant pour objet non de prononcer la résiliation qui a lieu de plein droit Mais d'en assurer l'exécution.

Tous les frais de poursuite, commandement de payer, ainsi que tous honoraires d'avocats poursuivants demeureront alors à la charge du preneur.

Enfin, il est convenu de convention expresse, qu'au cas où le preneur ne quitterait pas immédiatement les lieux, l'indemnité d'occupation à sa charge après résiliation de plein droit, ou judiciaire, ou expiration de bail, sera établie forfaitairement, sur la base du double loyer de la dernière année de location.

### DECLARATION DU BAILLEUR

Le bailleur déclare

- qu'il est légalement propriétaire des locaux loués et qu'il en a la libre disposition,
- que son droit de propriété sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège de vendeur ou de prêteur de deniers



subrogé.

-et qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement; qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

### PLAN DE PREVENTION RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Il est joint aux présentes un état des risques Naturels et technologiques.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce document et vouloir faire son affaire personnelle de cette situation.

### ENREGISTREMENT

Les parties dispensent le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement.

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en leur siège social ou domicile tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait en 3 exemplaires à Saint Laurent du Var le 20/01/2012

LE BAILLEUR

LE PRENEUR  
SAS MMV Résidences

