

AVENANT N°1 A L'ACTE DE SUBROGATION DANS LE CADRE D'UN BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES « LES GRANDS ESPACES » à SAINT-JEAN-DE-MONTS (85)

ENTRE

Mr Laurent SUEUR et Mr Gerald KOHLER
32 avenue de Franche-Comté

51200 EPERNAY

D'UNE PART,

ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société **BELAMBRA CLUBS** (subrogée dans les droits et obligations de **VVF VACANCES** en raison d'une fusion-absorption), Société par Actions Simplifiée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 63, Avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92340), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son Président en exercice Monsieur Olivier Colcombet,

lui-même représenté par Monsieur Patrick Illiano, dûment habilités aux fins des présentes,

ci-après le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Par acte sous seing privé en date du 31 mars 2008 a été consenti au Preneur un bail commercial (ci-après le « **Bail Commercial** ») portant sur un ensemble immobilier situé à Saint Jean de Monts (85), Club Belambra « Les Grands Espaces », avenue de l'Estacade, dans lequel le Bailleur s'est subrogé, par acte en date du 11/04/2008 (ci-après l'« **Acte de Subrogation** »), à hauteur des locaux dont il s'est porté acquéreur (ci-après « **les Locaux** »), décrits dans le tableau ci-après:

N° de lot	13
Surface carrez	21,6 m ²

2. Les Parties ont souhaité se rencontrer aux fins de modifier d'un commun accord différentes dispositions du Bail Commercial en vigueur au moyen du présent avenant.

RI
US KE

CECI ETANT RAPPELE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Dans le cadre du présent avenant, les Parties ont souhaité procéder à la modification de certains articles des conditions particulières de l'Acte de Subrogation (I), mais aussi actualiser certaines dispositions du Bail Commercial qui ne sont plus en vigueur à ce jour ou bien qui ont été modifiées au cours de son exécution en insérant ces actualisations dans les conditions particulières ainsi modifiées (II).

I / MODIFICATIONS D'ARTICLES DES CONDITIONS PARTICULIERES DE L'ACTE DE SUBROGATION

Les Parties conviennent, d'un commun accord, de modifier les articles 3 et 4 de l'Acte de Subrogation, aux fins de considérer que ces derniers seront rédigés, à compter de la date d'effet prévu au présent avenant, comme suit :

« **ARTICLE 3. LOYER**

3.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont la rédaction de la clause est à choisir parmi les 4 options figurant respectivement en Annexes 1 à 4, en cochant la case correspondante ci-dessous et en paraphant juste après :

Option n°1 (telle que figurant en Annexe 1)

paraphe { LS KG }

Option n°2 (telle que figurant en Annexe 2)

paraphe { _____ }

Option n°3 (telle que figurant en Annexe 3)

paraphe { _____ }

Option n°4 (telle que figurant en Annexe 4)

paraphe { _____ }

PI

LS KG

Il est précisé que le choix de l'option n°1 offre la possibilité de passer à l'option n°2, 3 ou 4. En revanche, le choix initial entre l'option n°2, 3 ou 4 ne permet pas d'envisager un éventuel passage au choix de l'option n°1, le changement entre les options n°2, 3 ou 4 demeure, quant à lui, possible. Le passage d'une option à une autre, dans les conditions susvisées, ne peut s'effectuer que tous les trois ans (base année civile), à la demande du Bailleur. Le Bailleur est tenu d'en informer le Preneur six mois au moins avant l'expiration de la période des trois ans précitée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ladite modification fera alors l'objet d'un nouvel avenant.

3.2 Modalités de paiement du loyer

Les modalités de règlement du loyer telles que prévues dans les conditions particulières de l'Acte de Subrogation restent inchangées.

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B.).

3.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le **01 novembre 2018** et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de la première indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature du présent avenant, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le **01 novembre 2018**.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quel que soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent. »

ET :

« ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée ferme et incompressible se terminant le « **31 octobre 2025** ».

PI

II / ACTUALISATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL EN LES INSERANT DANS LES CONDITIONS PARTICULIERES DE L'ACTE DE SUBROGATION

Les Parties conviennent, d'un commun accord, d'actualiser certaines dispositions du Bail Commercial qui ont été modifiées au cours de l'exécution de celui-ci, en les insérant dans les conditions particulières de l'Acte de Subrogation.

A cet effet, les Parties décident :

- de substituer à l'ancienne comparution de la société SAS SANTOLINE dont il est fait mention dans le Bail Commercial, la comparution actualisée suivante :

SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 38.376.103 euros, dont le siège social est situé au 63, Avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 484 759 055.

A l'exception des modifications d'articles des conditions particulières de l'Acte de Subrogation ainsi que des actualisations précitées, les Parties reconnaissent expressément que l'Acte de Subrogation tel que modifié par le présent avenant ne déroge aucunement aux autres termes, clauses et conditions du Bail Commercial.

Les Parties décident, d'un commun accord, que la date d'effet du présent avenant est fixée au **1^{er} novembre 2015**.

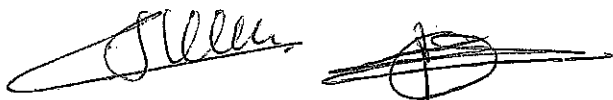
Fait à : EPENAY

Le : 5/02/16

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR

Mr Laurent SUEUR et Mr Gerald KOHLER



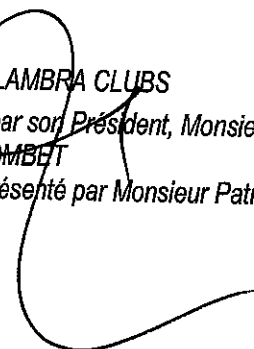
*(si le Bailleur est une Société, merci de préciser le nom et la fonction du représentant légal, signataire des présentes)

LE PRENEUR

La société **BELAMBRA CLUBS**

Représentée par son Président, Monsieur Olivier COLCOMBET

Lui-même représenté par Monsieur Patrick ILLIANO



SI
KG

ANNEXE 1
OPTION N°1

Le loyer au titre du présent bail, assujéti à la TVA au taux en vigueur, est composé d'une partie fixe et forfaitaire afférente aux Locaux déterminée comme suit :

3.1.1. Part fixe et forfaitaire

N° du lot	13
Loyer Annuel HT	4294,92 €

CS KG
PJ