

Residence de Tourisme METEOR VAL DE LOIRE RESORT***

BAIL COMMERCAIL

Il a été signé

Entre les soussignés :

1/ la société L'ARCHE DU PARADIS, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 € ayant son siège 31, place de la Madeleine 75008 Paris immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 452 428 774

représentée par Mademoiselle Béatrice YVON sa gérante.

Ci-après dénommée « Le Bailleur », d'une part

Ce terme s'applique également à toute personne physique ou morale qui sera substituée totalement ou partiellement au bailleur en cas de cession totale ou partielle des biens objet du présent bail.

2/ Et la société MVLR, dont le siège est à Paris (75008) 31, place de la Madeleine, en cours de constitution

représentée par son Gérant, Monsieur Christophe HUET,

Ci-après dénommée « L'Exploitant », d'autre part

Il a été exposé ce qui suit :

EXPOSE

Les biens objets des présentes dépendent d'un ensemble immobilier en cours de construction, qui consiste en la réalisation de :

- une résidence de tourisme en cours de préclassement 3 étoiles de 226 unités d'hébergement réparties en cottages,
- un bâtiment principal comprenant un accueil, un Espace TERRES DE FORME®, des salles de Séminaire, des salles de commission, un bar, un restaurant, des bureaux administratifs,
- des emplacements privés de stationnement,
- et toute activité que le propriétaire Bailleur estimera devoir développer.

Cet ensemble immobilier est situé sur la commune d'Amboise (Indre et Loire) le lieu dit « Le Petit Paradis » cadastré Section D n° 527-530-533-529-531-534-1704-1699-535-558-528-559-560-1696-537-538-532 pour une contenance d'environ 101 683 m².

Afin de réaliser cette opération, le bailleur a déposé un permis de construire sous le n° 0370030410062, le 28 septembre 2004

La résidence de tourisme comportera après achèvement les équipements collectifs conformes à la réglementation et permettant à l'exploitant de fournir les services de petit déjeuner, nettoyage des locaux, et réception de la clientèle.

Aux logements situés dans cette résidence de tourisme sont attachés des emplacements de stationnement extérieurs.

Puis, les soussignés sont convenus de ce qui suit :

ARTICLE 1 - BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur loue à l'Exploitant qui accepte, par le présent bail commercial, les locaux ci-après désignés (« les Locaux »), faisant partie de la Résidence 3 étoiles METEOR VAL DE LOIRE RESORT ci-dessus désigné soumis au statut de la copropriété.

Désignation des locaux : les lots suivants, tels qu'ils sont désignés dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier:

Numéro de lot des unités d'habitations:

11.12.21.31.32.41.42.51.52.61.62.71.72.81.82.91.92.101.111.112.121.122.123.124.131.132.141.151.152.161.162.163.164.171.172.181.
182.191.192.193.194.201.202.211.212.221.222.231.232.233.234.241.242.251.261.262.271.272.281.291.292.301.302.311.321.322.323.324.331.332.333.334.335.336.337.338.341.342.343.344.345.346.347.348.351.352.353.354.361.362.363.371.372.373.374.375.376.377.378.
381.382.383.384.391.401.402.411.412.413.414.421.422.431.432.441.442.443.444.451.461.462.471.472.473.474.481.491.501.502.503.504.511.521.522.531.532.541.542.543.544.551.552.553.554.561.562.571.572.573.574.581.582.591.592.601.602.

Numero de lot des emplacements de stationnement:

610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.

Ce bail commercial porte sur les parties communes générales et spéciales attachées à la résidence telles qu'elles sont définies dans le règlement de copropriété, et notamment sur les locaux et équipements spécifiques à la résidence.

Les logements et les emplacements de stationnement ci-dessus désignés, objet du bail, sont destinés à être cédés à l'unité à des investisseurs qui deviendront copropriétaires. Les droits et obligations du bailleur au présent bail seront cédés partiellement à chaque investisseur dans la limite du logement et de l'emplacement de stationnement acquis par lui.

L'Exploitant déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des Locaux.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura dans un tel cas extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail commercial est consenti et accepté pour une durée de 12 années entières et consécutives commençant le jour de la livraison des locaux objets des présentes au bailleur.

L'Exploitant renonce à la faculté de résiliation triennale prévue par le statut des baux commerciaux.

ARTICLE 3 - DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par l'Exploitant d'une activité d'exploitation de résidence de tourisme classée, consistant en la sous-location meublée à des touristes, de locaux situés dans ladite résidence, que le tourisme soit de loisir, de santé, ou d'affaires, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture ou la possibilité de fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

Il est ici rappelé que pour être assujettie à la TVA de plein droit, l'activité para-hôtelière à laquelle entend se soumettre le preneur se caractérise par l'offre, en plus de l'hébergement, d'au moins 3 (et non plus les 4 du *b 4° de l'article 261.D du CGI*) services, savoir :

- la mise en place par l'exploitant des moyens nécessaires pour être en mesure, si besoin est, de fournir selon des usages professionnels le petit-déjeuner à l'ensemble des locataires :

- soit dans les appartements,
 - soit dans un local spécialement aménagé, situé dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier, permettant la consommation sur place des denrées,
- le nettoyage des locaux de manière régulière, laquelle condition :
 - est reconnue si, bien que ne fournissant pas effectivement un service régulier de nettoyage, l'exploitant dispose de moyens lui permettant de proposer un tel service durant le séjour de son client de façon régulière,
 - et n'est pas reconnue si l'exploitant se contente d'un nettoyage en début et en fin de séjours.
 - mise à disposition des clients d'un service de réception, même non personnalisé, qui peut être électronique ou confié à un mandataire qui l'assure en un lieu unique différent du local loué lui-même.

Le preneur s'engage à permettre le respect des dispositions qui précèdent dans le cadre des services apportés suite à l'activité qu'il développera en vertu du présent bail.

L'Exploitant s'oblige à équiper les Locaux objets du présent bail afin d'offrir les prestations de la résidence de tourisme classée.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

En conséquence l'Exploitant déclare et garantit qu'il sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés pour l'exercice de l'activité d'exploitation de résidences de tourisme classées (ou qu'il a reçu un refus à cette demande d'immatriculation).

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles ci-après, que l'Exploitant s'oblige à exécuter sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

4.1 - Mode d'exploitation

L'Exploitant devra conserver aux biens loués leur destination de résidence de tourisme.

Il exploitera librement les biens loués, à ses risques et péril, en conséquence, le Bailleur n'entend assumer aucune responsabilité relativement à cette exploitation.

L'Exploitant devra jouir des biens loués et les exploiter lui-même suivant les usages de la profession.

A cet effet, il devra avoir tous les égards possibles envers les clients, tenir les biens ouverts et garnis conformément au règlement fixé pour l'ensemble immobilier, les exploiter honnêtement, en se conformant aux lois et règlements administratifs et en particulier à l'arrêté du 14 février 1986 relatif au classement des résidences de tourisme. Il restera responsable de toutes contraventions ou de toutes infractions aux règlements qui pourraient être constatées par quelque autorité que ce soit.

Il devra veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner la dépréciation, la cessation d'exploitation, même provisoire, des locaux ou leur fermeture définitive.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police auxquelles l'exploitation pourra donner lieu, de manière que le Bailleur ne soit nullement inquiété ni recherché à ce sujet.

En conséquence du présent contrat, l'Exploitant disposera de tous les pouvoirs pour la gestion et l'exploitation des Locaux.

De convention expresse, l'Exploitant continuera pendant toute la durée du présent contrat à exercer ses activités habituelles. Il est libre notamment de s'intéresser, directement ou indirectement à quelque titre que ce soit, à l'exploitation de tout autre commerce semblable ou similaire.

Par ailleurs, le Bailleur autorise l'Exploitant à sous-louer en meublé, avec services (comme précisé ci-dessus), les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que l'Exploitant telles que définies ci-dessus.

L'Exploitant obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

4.2 - Entretien Réparation Travaux

L'Exploitant s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

L'Exploitant aura la charge des réparations locatives telles que définies par décret 87-712 du 26 août 1987.

Il devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

En conséquence, le Bailleur ne pourra revendiquer vis-à-vis de l'Exploitant, la remise en l'état neuf d'origine des biens immobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

- Le Bailleur supportera toutes les opérations d'entretien de réparation n'incombant pas à l'Exploitant. Il supportera les dépenses engagées par la copropriété pour réaliser sur toutes les parties communes les gros travaux et autres travaux nécessaires

L'Exploitant devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.

4.3 - Réparations et travaux dans l'immeuble

L'Exploitant subira, après une entente préalable avec la copropriété, l'exécution de toutes les réparations et reconstructions nécessaires que le Syndicat des copropriétaires estimerait indispensables à la conservation de l'immeuble et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans l'immeuble.

Le Bailleur autorise irrévocablement l'Exploitant, et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance « dommage ouvrage ».

Les dits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

4.4 - Marque - Enseigne - Nom commercial

L'Exploitant pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera réalisée aux frais de l'Exploitant et entretenue en parfait état.

Il est convenu entre les parties que l'Exploitant dispose de la jouissance de la marque « METEOR® » utilisée seule ou conjointement à un ou plusieurs autres mots.

A l'expiration du présent contrat ou en cas de résiliation anticipée pour quelque cause que ce soit, le Bailleur n'aura plus aucun droit d'utiliser tous noms, marques et logotypes similaires pouvant prêter à confusion, y compris celui de la résidence METEOR VAL DE LOIRE RESORT.

Le Bailleur s'engage à cesser immédiatement de faire usage de tous cachets, sigles ou signes de cette marque, s'agissant des articles se renouvelant de façon périodique tels que vaisselles, couverts, uniformes, etc.

Le délai accordé au Bailleur pour procéder à leur retrait sera fixé d'un commun accord et ne saurait excéder trois mois après la date d'expiration ou de résiliation anticipée du présent contrat.

4.5 - Restitution des lieux en fin de bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au Bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant à l'Exploitant telles qu'énoncées par le Décret 87-712 du 26 août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la durée de la location, conformément à leur destination.

4.6 - Contributions - Taxes et charges diverses

L'Exploitant supportera l'ensemble des charges et prestations nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement de la résidence de tourisme qu'il exploite.

L'Exploitant acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, ainsi que les charges de copropriété usuelles, non récupérables, et les dépenses de remise en état des logements vétustes.

4.7 - Assurances

L'Exploitant sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens immobiliers, mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

ARTICLE 5 - CESSION

5.1 - Par l'Exploitant

L'Exploitant ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Il pourra, par ailleurs, céder librement les obligations mises à sa charge en vertu du présent contrat à toute filiale possédant les mêmes caractéristiques et offrant les mêmes garanties que l'Exploitant. De même, si l'Exploitant fait l'objet d'une absorption, d'un regroupement, d'un apport fusion, d'une scission ou d'un apport-scission, ses droits ou obligations découlant du présent contrat seront de plein droit transférés au cessionnaire, sans formalisme aucun.

5.2 - Par le Bailleur

Le Bailleur pourra céder librement en totalité ou en partie le présent bail aux acquéreurs des Locaux.

Il s'engage à requérir le notaire chargé d'authentifier l'acte de vente du local et de cession du bail de notifier par lettre recommandée avec avis de réception ou tout moyen équivalent à l'Exploitant les nom, prénom et adresse du cessionnaire, ainsi que les références des locaux cédés, le montant des loyers correspondant, et la date d'entrée en jouissance.

Cette notification ne sera pas nécessaire si l'Exploitant intervient à l'acte de vente du local et de cession du bail.

Préalablement à toute cession à titre gratuit ou onéreux des locaux, objet des présentes, le Bailleur s'oblige à donner connaissance à tous ayants cause des termes du présent contrat en les leur rendant opposables.

En cas de cession partielle, l'Exploitant reconnaît qu'il n'y aura pas solidarité entre les différents propriétaires des Locaux pour l'exécution des obligations mises à la charge du Bailleur par le présent bail, et que les questions relatives aux parties communes de la résidence seront gérées par le syndicat des copropriétaires.

De même il n'y aura aucune solidarité dans l'exécution du bail entre le Bailleur initial et ses acquéreurs qui seront seuls tenus dès l'acquisition des droits et obligations résultant des présentes.

Cette clause s'appliquera en cas de cession du bail par les différents propriétaires successifs des Locaux.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT égal à 5% du total des prix prévisionnels de vente HT et hors frais des biens objets des présentes, tel que ce total résultera de la grille des prix établie par le bailleur et approuvée par l'exploitant. Il y aura lieu d'ajouter à ce loyer HT la TVA au taux réduit actuellement en vigueur de 5.5% et les charges dues par l'exploitant. Ce loyer pourra être ajusté en cas de modification de la grille des prix et en cas de vente par lots ou en bloc des biens objets des présentes avec les prix définitifs de ventes.

Le loyer sera versé à terme échu trimestriellement les 1^{er} janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, et pour la première fois le premier 1^{er} janvier, avril, juillet ou octobre suivant l'entrée en vigueur du présent bail, un calcul prorata devant être éventuellement fait pour tenir compte du nombre de Locaux livrés.

La période courant du jour de l'entrée en vigueur du présent bail à la veille du premier paiement fera l'objet d'un calcul de prorata de loyer en fonction du nombre de jours et de Locaux livrés.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007 proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de base sera le dernier indice connu le 1^{er} janvier 2006. L'indice à utiliser pour la révision sera celui du même trimestre de l'année suivante, et ainsi de suite.

En cas de cession partielle du présent bail par le Bailleur, le montant du loyer correspondant aux lots acquis sera déterminé par les parties et notifié à l'Exploitant, sauf s'il est prévu que ce dernier intervienne directement à l'acte de vente constatant la cession partielle du bail.

L'Exploitant versera alors le loyer ainsi déterminé, avec les charges et taxes y afférentes, au nouveau propriétaire ou à toute personne que ce dernier lui indiquera.

Conformément à l'article 1^{er} II b) 1. de l'arrêté du 14 février 1986 relatif au classement des résidences de tourisme, il pourra être prévu au profit des acquéreurs du Bailleur une faculté de réservation prioritaire pour un nombre de semaines de vacances ne pouvant être supérieur à 2 en haute saison, 2 en moyenne saison, et 2 en basse saison.

Le droit de réservation prioritaire du propriétaire devra être exercé par écrit auprès de l'exploitant dans les conditions suivantes :

- le 1^{er} octobre de chaque année, l'exploitant des résidences définira les dates correspondant aux basse, moyenne et haute saisons. Ces dates seront communiquées au propriétaire sur simple demande de sa part. Pour l'année 2006, la basse saison ira du 1^{er} janvier au 1^{er} avril et du 5 novembre au 31 décembre, la moyenne saison du 2 avril au 17 juin et du 17 septembre au 4 novembre, et la haute saison du 18 juin au 16 septembre.
- le propriétaire aura la priorité pour la réservation du logement qu'il acquiert pendant les semaines qui lui sont attribuées à conditions d'effectuer la demande de réservation 6 mois au moins avant le début de la période concernée, et par exception pour la première période de chaque année, avant le 15 décembre. Pour l'année 2006, les dates limites de réservation seront donc les suivantes :
 - avant le 15 décembre de l'année précédente pour les mois de janvier, février, mars, avril, mai et juin
 - avant le 1^{er} mars de l'année pour les mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre

Le demandes de réservation en dehors de ces délais pourront uniquement être prises en compte dans la limite des semaines disponibles, aucune garantie de priorité ne pouvant dans ce cas être accordée.

ARTICLE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, l'Exploitant se verrait privé de la jouissance effective et normale des Locaux pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc.), le loyer défini ci-dessus serait suspendu jusqu'à expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le Bailleur s'engage expressément dans le cadre des assemblées générales de copropriété à conserver la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 8 - 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'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter restée sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention de se prévaloir de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs siège ou domicile respectifs.

ARTICLE 10 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leur suite seront à la charge de l'Exploitant.

FAIT A PARIS.....

LE

En deux exemplaires originaux

Béatrice YVON

Christophe HUET