

# Residence de Tourisme METEOR VAL DE LOIRE RESORT\*\*\*

## Avenant n° 1 au 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 privatifs 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 m<sup>2</sup>.

Les biens objets des présentes sont inclus dans la résidence en cours de préclassement 3 étoiles de l'ensemble immobilier. Aux logements situés dans cette résidence sont attachés des emplacements de stationnement extérieurs.

Au terme de cet exposé le Bailleur a loué à l'exploitant de la résidence METEOR VAL DE LOIRE RESORT l'ensemble de lots de copropriété au terme d'un bail commercial initial.

Il est apporté ce jour les modifications suivantes:

L'article 6 loyer est modifié comme suit:

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT égal à 5.3 % 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 et postérieure au 1<sup>er</sup> novembre 2005. 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 dans les trois semaines suivant la fin du trimestre, 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<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> mars de l'année pour les mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre

Les 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.

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 :

Aucune autre modification n'est apportée au bail commercial initial

FAIT A PARIS.....

LE .....

En deux exemplaires originaux

Béatrice YVON

Christophe HUET