

Résidence de Tourisme METEOR SAINT GOUSTAN RESORT *
3ème TRANCHE
BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS NUS**

Entre les soussignés :

1/ la société CLIPPER FRANCE - SAINT GOUSTAN, société à responsabilité limitée au capital de 7 622.45 Euros ayant son siège 87 boulevard de la République à CHATOU (78400) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles B 423 341 676 représentée par Madame Nicole HUET, gérante de la société,

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 MSGR, société par actions simplifiée au capital de 304 898 Euros ayant son siège 31 place de la Madeleine à PARIS (75008) immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro B 429 932692, représentée par METEOR RESORTS, société anonyme, elle-même représentée par Monsieur Christophe HUET, président du directoire de la société,

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 réhabilitation lourde, assimilée à la construction d'un immeuble neuf, et par suite dans le champ d'application de la TVA immobilière. Cette opération de réhabilitation consiste en la réalisation de :

- une résidence de tourisme préclassée 2 étoiles de 55 appartements, (bâtiment A d'un rez-de-chaussée et de trois étages)
- une résidence de tourisme dont la partie objet du présent bail est en cours de pré-classement de la résidence de tourisme du même ensemble immobilier préclassée 3 étoiles de 141 appartements, (bâtiments B, C et D d'un rez-de-chaussée et de trois étages)
- une piscine extérieure,
- des salles de séminaire,
- des emplacements privatifs de stationnement,
- et toute activité que le propriétaire bailleur estimera devoir développer.

La S.H.O.N. des bâtiments A, B, C et D après réhabilitation lourde représentera 10.686 m², soit 401 m² de plus que la S.H.O.N. des bâtiments existants.

Cet ensemble immobilier est situé sur la commune du CROISIC (Loire-Atlantique) place du Tréhic, cadastré section AH n° 60, 61, 62, 145, 146 et 147 pour une contenance d'environ 20.662 m².

Afin de réaliser cette opération, le bailleur a déposé et obtenu un permis de construire sous le n°04404998R1002 suivant l'arrêté de Monsieur le Maire du Croisic en date du 14 août 1998, et son modificatif suivant l'arrêté de Monsieur le Maire du Croisic en date du 12 juillet 2004. Ce permis a été régulièrement affiché et n'a pas fait l'objet de recours gracieux ou contentieux ni de retrait.

Les résidences de tourisme comporteront après achèvement les équipements collectifs conformes à la réglementation et permettant à l'exploitant de fournir les services de petit déjeuner, nettoyage quotidien des locaux et réception de la clientèle. Les biens objets des présentes sont inclus dans la résidence de tourisme 3 étoiles de l'ensemble immobilier.

Aux logements situés dans ces résidences 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 SAINT GOUSTAN sise au Croisic (Loire-Atlantique) place du Tréhic, dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété cadastré section AH n° 60, 61, 62, 145, 146 et 147 pour une contenance d'environ 20.662 m², soumis au statut de la copropriété.

Désignation des locaux : les lots suivants, tels qu'ils sont désignés dans l'état descriptif de division inclus dans l'acte d'acquisition de l'ensemble immobilier par le Bailleur :

BATIMENT D

REZ DE CHAUSSEE

LOT n° 442

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 01 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les trois cent neuf/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 309
- et les trois cent quarante et un/cent millièmes des parties communes générales, 341

LOT n° 443

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 02 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les deux cent quatre vingt un/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 281
- et les trois cent dix /cent millièmes des parties communes générales, 310

LOT n° 444

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 03 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les deux cent quatre vingt dix sept/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 297
- et les trois cent vingt huit/cent millièmes des parties communes générales, 328

LOT n° 445

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 04 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les deux cent quatre vingt un/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 281
- et les trois cent onze/cent millièmes des parties communes générales, 311

LOT n° 446

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 05 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les deux cent soixante onze/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 271
- et les deux cent quatre vingt dix neuf/cent millièmes des parties communes générales, 299

LOT n° 447

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 06 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les deux cent soixante neuf/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 269
- et les deux cent quatre vingt dix sept/cent millièmes des parties communes générales, 297

LOT n° 448

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 07 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexé.

- et les deux cent soixante dix/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 270
- et les deux cent quatre vingt dix huit/cent millièmes des parties communes générales, 298

LOT n° 449

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 08 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexe.

- et les deux cent cinquante sept/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 257
- et les deux cent quatre vingt quatre/cent millièmes des parties communes générales, 284

LOT n° 450

Ce lot est constitué par l'appartement T2 avec mezzanine, situé au rez de chaussée du bâtiment D, désigné 09 au plan schématique du rez de chaussée du bâtiment D ci-annexe.

- et les cinq cent trente trois/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 533
- et les cinq cent quatre vingt dix/cent millièmes des parties communes générales, 590

1ER ETAGE - NIVEAU 1:**LOT n° 451**

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 10 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les deux cent trente six/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 236
- et les deux cent soixante un/cent millièmes des parties communes générales, 261

LOT n° 452

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 11 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les cent quatre vingt seize/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 196
- et les deux cent dix sept/cent millièmes des parties communes générales, 217

LOT n° 453

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 12 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les deux cent trente neuf/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 239
- et les deux cent soixante quatre/cent millièmes des parties communes générales, 264

LOT n° 454

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 13 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 195
- et les deux cent seize/cent millièmes des parties communes générales, 216

LOT n° 455

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 14 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les cent quatre vingt seize/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 196
- et les deux cent dix sept/cent millièmes des parties communes générales, 217

LOT n° 456

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 15 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 195
- et les deux cent seize/cent millièmes des parties communes générales, 216

LOT n° 457

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 16 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 195
- et les deux cent seize/cent millièmes des parties communes générales, 216

LOT n° 458

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 17 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexe.

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 195
- et les deux cent seize/cent millièmes des parties communes générales, 216

LOT n° 459

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 18 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 195
- et les deux cent quinze/cent millièmes des parties communes générales, 215

LOT n° 460

Ce lot est constitué par le studio, situé au 1^{er} étage du bâtiment D, désigné 19 au plan schématique du niveau 1 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent vingt trois/dix millièmes des parties communes du bâtiment D, 223
- et les deux cent quarante six/cent millièmes des parties communes générales, 246

2EME ETAGE - NIVEAU 2:**LOT n° 461**

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 20 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent trente quatre/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 234
- et les deux cent cinquante neuf/cent millièmes des parties communes générales, 259

LOT n° 462

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 21 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 195
- et les deux cent seize/cent millièmes des parties communes générales, 216

LOT n° 463

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 22 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent trente six/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 236
- et les deux cent soixante et un/cent millièmes des parties communes générales, 261

LOT n° 464

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 23 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 195
- et les deux cent quinze/cent millièmes des parties communes générales, 215

LOT n° 465

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 24 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 195
- et les deux cent seize/cent millièmes des parties communes générales, 216

LOT n° 466

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 25 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 195
- et les deux cent quinze/cent millièmes des parties communes générales, 215

LOT n° 467

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 26 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 195
- et les deux cent quinze/cent millièmes des parties communes générales, 215

LOT n° 468

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 27 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 195



LOT n° 469

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 28 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les cent quatre vingt quatorze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 194
- et les deux cent quatorze/cent millièmes des parties communes générales, 214

LOT n° 470

Ce lot est constitué par le studio, situé au 2ème étage du bâtiment D, désigné 29 au plan schématique du niveau 2 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent vingt un/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 221
- et les deux cent quarante quatre/cent millièmes des parties communes générales, 244

3EME ETAGE-NIVEAU 3:

LOT n° 471

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 30 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les trois cent quinze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 375
- et les quatre cent quatorze/cent millièmes des parties communes générales, 414

LOT n° 472

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 31 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B292
- et les trois cent vingt trois/cent millièmes des parties communes générales, 323

LOT n° 473

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 32 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les trois cent soixante un/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 361
- et les trois cent quatre vingt dix neuf/cent millièmes des parties communes générales, 399

LOT n° 474

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 33 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt onze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 291
- et les trois cent vingt deux/cent millièmes des parties communes générales, 322

LOT n° 475

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 34 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt douze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B292
- et les trois cent vingt trois/cent millièmes des parties communes générales, 323

LOT n° 476

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 35 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt onze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 291
- et les trois cent vingt un/cent millièmes des parties communes générales, 321

LOT n° 477

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 36 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt onze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 291
- et les trois cent vingt un/cent millièmes des parties communes générales, 321

LOT n° 478

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 37 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt onze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 291

LOT n° 479

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 38 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les deux cent quatre vingt onze/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 291
- et les trois cent vingt un/cent millièmes des parties communes générales, 321

LOT n° 480

Ce lot est constitué par le studio, situé au 3ème étage du bâtiment D, désigné 39 au plan schématique du niveau 3 du bâtiment D ci-annexé,

- et les trois cent trente sept/dix millièmes des parties communes du bâtiment B, 337
- et les trois cent soixante douze/cent millièmes des parties communes générales, 372

et les emplacement de stationnement suivants :

LOT n° 361

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 361, désigné 361 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 362

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 362, désigné 362 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 363

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 363, désigné 363 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 364

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 364, désigné 364 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 365

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 365, désigné 365 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 374

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 374, désigné 374 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 375

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 375, désigné 375 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 376

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 376, désigné 376 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 377

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 377, désigné 377 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 378

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 378, désigné 378 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 379

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 379, désigné 379 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 380

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 380, désigné 380 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 381

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 381, désigné 381 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 382

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 382, désigné 382 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 383

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 383, désigné 383 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 384

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 384, désigné 384 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 385

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 385, désigné 385 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 386

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 386, désigné 386 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 387

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 387, désigné 387 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 388

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 388, désigné 388 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 389

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 389, désigné 389 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 390

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 390, désigné 390 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 391

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 391, désigné 391 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 392

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 392, désigné 392 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 393

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 393, désigné 393 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 394

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 394, désigné 394 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 395

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 395, désigné 395 au plan schématique des parkings ci-annexé,

- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 396

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 396, désigné 396 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 397

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 397, désigné 397 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 398

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 398, désigné 398 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 399

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 399, désigné 399 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 400

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 400, désigné 400 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 401

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 401, désigné 401 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 402

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 402, désigné 402 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 403

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 403, désigné 403 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 404

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 404, désigné 404 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 405

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 405, désigné 405 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 406

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 406, désigné 406 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

LOT n° 407

Ce lot est constitué par le parking aérien n° 407, désigné 407 au plan schématique des parkings ci-annexé,
- et les quinze/cent millièmes des parties communes générales, 15

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, en cours de réhabilitation lourde, sont destinés à être cédés à l'unité à des investisseurs qui deviendront copropriétaires. Les droits et obligations du bailleur au présent 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 9 années entières et consécutives commençant le jour de la livraison des locaux objets des présentes au bailleur. Si les locaux sont livrés sur plusieurs jours, sera prise en compte pour la durée du bail la date de livraison la plus tardive.

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

ARTICLE 3 - DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et pour l'exercice de ses propres activités, à savoir l'exploitation d'une résidence de tourisme trois étoiles avec ayant la faculté de consentir toute sous-location dans le cadre de la destination ci-dessus.

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^e de l'article 26.1D 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 :
 - o soit dans les appartements,
 - o 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 :
 - o 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 pendant une périodicité régulière.
 - o et n'est pas reconnue si l'exploitant se contente d'un nettoyage en début et en fin de séjours.
- la mise à disposition es clienst 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.

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 périls, 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, 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 les parties communes les travaux et réparations qui suivent :

- ravalement et entretien des façades réfection des halls,
- montées et coursives d'escaliers,
- ascenseurs
- réfection des sols, murs et plafonds des circulations des étages
- réfection des toitures, terrasses, balcons.

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 souffrira 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 subrogé 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 SAINT GOUSTAN.

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 égale 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,

Ce droit de réservation prioritaire devra être exercé dans les conditions suivantes :

- le 1^{er} octobre de chaque année, l'Exploitant 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 2005, 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 3 mois au moins avant le début de la saison concernée, et par exception pour la première saison de chaque année, avant le 15 décembre. Pour l'année 2005, les dates limites de réservation eront donc les suivantes :
 - avant le 15 décembre 2004 pour les mois de janvier, février et mars,
 - avant le 31 décembre 2004 pour les mois d'avril, mai et juin,
 - avant le 31 mars 2005 pour les mois de juillet, août et septembre,
 - avant le 30 juin 2005 pour les mois d'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.

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

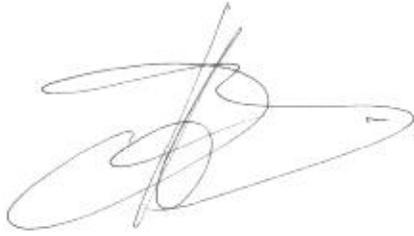
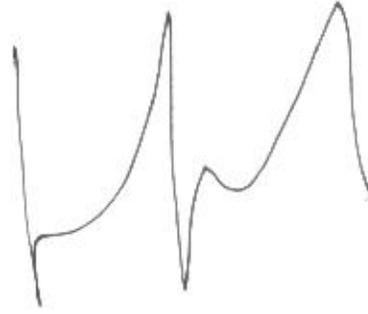
Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs siège ou domicile respectifs.

ARTICLE 10 - FRAIS

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

FAIT A PARIS
LE 15 décembre 2004

trois exemplaires originaux

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, appearing to be a stylized name.A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke followed by two large, rounded, wave-like shapes, possibly representing the initials 'HM'.