

FORMULE GARRIGAE LOISIR / LEISURE INVESTMENT OPTION
UNITE No _____

Entre les soussignés:

Le Propriétaire _____

(Nom et Prénoms dans l'ordre de l'état civil)

Demeurant à : _____

Le Co-Propriétaire _____

(Nom et Prénoms dans l'ordre de l'état civil)

Demeurant à : _____

Between the undersigned:

The Purchaser _____

(Full name in order appearing in civil status records)

Address: _____

The Co-Purchaser _____

(Full name in order appearing in civil status records)

Address: _____

Ci-après collectivement désignés « Le Bailleur »

Et

La société dénommée GROUPE GARRIGAE
SARL au capital social de 2.000.000 €
dont le siège social est à
12 bis rue de la Coquille,
34500, BEZIERS - FRANCE
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BEZIERS sous le numéro 447 690 660
Ici représentée par son gérant Monsieur Miguel Espada, ayant tous
pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des articles 2 et 10 des
statuts, ou toute personne dûment habilitée par lui.

Hereinafter collectively referred to as the Lessor

And

The limited company GROUPE GARRIGAE with a capital of
€2,000,000
whose registered office is at
12 bis, Rue de la Coquille
34500, Béziers - France
Registered on the Béziers Companies Register under number
447 690 660
Herein represented by its Manager Mr Miguel Espada, who
holds all requisite powers to enter into this agreement under
Articles 2 and 10 of the Company's Articles of Incorporation, or
any other person empowered by him.

Ci-après dénommée " Le Preneur ", d'autre part

Hereinafter referred to as the Lessee, on the other hand.

EXPOSE PREALABLE

Le Preneur s'est rapproché de la société dénommée «**SCI Les Templiers**», société civile de construction de vente, qui développe une opération de promotion-construction dans un ensemble immobilier en état futur d'achèvement (ci-après « la Résidence ») situé sur la Commune ci-après :

Département : Hérault
Commune : 34120, Pézenas
Adresse : 6 rue Calquières Hautes
Parcelle numéro : BK 942, BK 943 et BK 947
Permis de construire n° PC 34199 06 K0045 et modifi catifs

PREAMBLE

The Lessee has entered into relations with the **SCI Les Templiers** which is mounting a sales promotion and construction operation within a real estate development offering the sale of properties for possession on completion (hereinafter referred to as the **Residence**), situated in:

Département: Hérault
Village: 34120, Pézenas
Address: 6 rue Calquières Hautes
Number: BK 942, BK 943 et BK 947
Building permit no : n° PC 34199 06 K0045 et modifi catifs

Parafe/initial

Afin de permettre aux acquéreurs de logements situés dans ladite résidence, de procéder à la location de ces logements en meublé, afin de récupérer la T.V.A. acquittée dans le cadre de l'acquisition de ces logements, le Preneur s'est proposé d'assurer les prestations prévues à l'article 261 D 4° b) du Code Général des Impôts, et ce, dès l'instant où la quasi totalité des acquéreurs destineront les logements acquis dans la résidence à la location meublée

Afin de lui permettre d'assurer ces prestations, le Preneur s'est porté acquéreur de certains locaux et aménagements qui doivent être réalisés à l'intérieur de cette Résidence.

Le Bailleur ayant décidé de procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers, objets du présent bail, en vue de les louer meublés et de bénéficier du régime de récupération de la T.V.A, les parties ont convenu du bail commercial, objet des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 1 - OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne expressément à bail commercial statutaire, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce et des articles non codifiés du décret du 30 septembre 1953, au Preneur, qui l'accepte, les biens dont la désignation est précisée à l'article 2, aux conditions générales et particulières ci-après.

A toutes fins utiles, il est précisé que les Parties décident de faire une application conventionnelle expresse du statut des baux commerciaux, issu du décret du 30 septembre 1953 de ses textes modificatifs et subséquents dont ceux codifiés aux articles L.145-1 à L.145-60 du code du commerce, et ce, quand bien même les conditions édictées par les articles L 145-1, L 145-2 et L 145-8 du code de commerce ne seraient pas remplies par le Preneur, en ce qui concerne notamment l'exploitation d'un fonds de commerce dans les lieux loués.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS

Le Preneur accepte les locaux ci-après désignés :

Résidence "Les Templiers"

Sise à Pézenas

Appartement n°: _____

Surface habitable approximative : _____ m²

Le tout équipé de meubles listés en annexe.

La jouissance des éléments d'équipement collectifs de la résidence.

Il est précisé, à toutes fins utiles que l'immeuble dont dépendent les locaux, est en cours de construction.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir, le descriptif de la résidence et du lot acheté, et les plans afférents aux locaux et à la Résidence, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

In order to enable the buyers of dwellings situated in the aforesaid residence to proceed with the furnished letting of these dwellings, in order to recuperate the VAT paid on acquisition of these dwellings, the Lessee intends to provide the services listed in Article 261 D 4° b) of the French General Tax Code and this from the moment virtually all buyers dedicate the dwellings they acquire in the Residence as furnished lettings.

To enable it to provide these services, the Lessee intends acquiring certain premises and facilities to be realised within the Residence.

The Lessor having decided to acquire the real property and property rights, the subject of this lease, with a view to letting them as furnished premises, and take advantage of the tax scheme allowing VAT to be recuperated, has agreed to sign this commercial lease, the subject of this document.

SPECIFIC CONDITIONS

ARTICLE 1 - PURPOSE

By this document, the Lessor expressly grants the Lessee who accepts it, a statutory commercial lease, as defined under Articles L 145-1 *et seq.* of the Code of Commercial Law and the non-codified articles of the Decree of 30 September 1953, for the premises described in Article 2 below, under the following General Terms and Conditions.

For all purposes, it is duly noted that the Parties decide expressly to give the lease the status of Commercial Lease under the Decree of 30 September 1953 and the related amendments and subsequent legal texts including those codified in Articles L.145-1 to L.145-60 of the Code of Commercial Law, and this shall nevertheless apply even though the conditions stipulated in Articles L 145-1, L 145-2 and L 145-8 of the Code of Commercial Law will not be satisfied by the Lessee in particular as concerns running a business on the premises leased.

ARTICLE 2 - DESCRIPTION OF THE PROPERTY

The Lessee accepts the premises described hereafter:

Résidence Les Templiers

Situated in Pézenas

A flat no. _____

Approximate floor space : _____ sq m

The premises being furnished with the furniture listed in annex, together with the use of some of the jointly-owned facilities in the Residence.

It is duly noted for all purposes that the building of which the premises form part is in the process of being built.

Given that it has received various essential documents, i.e. the description of the Residence and the lot bought, the plans relating to the technical premises and the Residence, the Lessee states that it has sufficient knowledge of the description and substance of the premises.

Paraf/initial

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée fin 2011. Il est précisé que cet achèvement des travaux précède la remise des clés et le début du bail commercial.

ARTICLE 3 - CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive de la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives attachées à la régularisation par acte authentique de vente, de l'acquisition du bien par le Bailleur. Cette condition suspensive devra être réalisée à compter d'un an de la signature des présentes. A défaut, le présent contrat sera considéré comme nul, sans qu'il ne soit besoin à aucune des parties de demander ou signifier la présente nullité.

ARTICLE 4 - LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA en vigueur au jour de la facturation du loyer.

Ce loyer se compose de deux parties :

- Partie en numéraire
- Partie en nature

4.1 Loyer en numéraire :

A. Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en numéraire annuel Hors Taxes fixé à

€ _____

Equivalent à _____ HT du montant investi par le Bailleur dans l'acquisition, soit _____ € HT.

Ce loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur au moment du paiement du loyer (actuellement de 5,5%).

B. Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le Preneur trimestriellement au Bailleur au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle.

Les loyers seront payés au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

C. Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus visé sera révisé tous les trois ans en fonction du total des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

L'indice de base à retenir est celui du trimestre de la prise d'effet du bail.

De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de la révision respectera la mesure administrative.

The work is expected to be completed by end 2011. It is hereby stipulated that the completion of work precedes the delivery of keys, and the beginning of the lease agreement.

ARTICLE 3 - SUSPENSIVE CONDITION

This lease is granted under the suspensive condition of the fulfilment of all the suspensive conditions forming part of the regularisation of the full and final deed of purchase of the property by the Lessor. This suspensive condition must be fulfilled within one year of signature of this deed. By default, this lease shall be deemed null and void without either party having to request or serve this nullity.

ARTICLE 4 - RENT

This lease is granted for a rent subject to the VAT at the rate in force on the date the rent is invoiced.

The rent shall be in two parts:

- One part in cash,
- Another part in kind.

4.1 Rent in cash

A. Amount of the rent

This lease is granted and accepted for a fixed annual rent in cash, excluding VAT of

€ _____

This being the equivalent of _____ excluding VAT of the amount invested of € _____ excl VAT.

This rent will be increased by the VAT at the rate in effect at the time of payment (currently 5.5%).

B. Payment of the rent

The Lessee shall pay the rent to the Lessor quarterly in arrears at the latest by the 10th of the month following the end of the quarter.

The rents shall be paid at the Lessor's domicile or at any other place he/she may stipulate.

C. Revision of the rent

It is expressly agreed that the above rent shall be revised every three years on the basis of the total change in the Rental Reference Index over the three year period as published by INSEE, but not exceeding a ceiling of 2% per annum.

The base index shall be that for the quarter in which the lease comes into effect.

It is expressly agreed that should the government restrict changes in prices, the revision of the rent shall respect this administrative decision.

4.2 Loyer en nature

A. Définition du loyer en nature

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition du Bailleur d'un « Budget vacances » qui sera utilisée exclusivement à l'exercice par le Bailleur :

- D'un droit à mise à disposition d'un hébergement pour l'utilisation de ses séjours dans les conditions visés à l'article 9.
- A l'exclusion de toute autre prestation.

B. Montant du loyer en nature

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en nature TTC annuel fixé à

€ _____

Equivalent à _____ du montant investi par le Bailleur dans l'acquisition, soit € _____ HT.

Ce loyer s'entend TVA incluse au taux de 5,5% (montant en vigueur à la signature du bail).

C. Evaluation du loyer en nature

Le montant TTC de cette fraction de loyer ainsi déterminée sera évalué en attribuant à chacune des prestations proposées au Bailleur, la valeur TTC du tarif public pratiqué chaque année par le Preneur.

D. Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus visé sera révisé tous les trois ans en fonction du total des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

L'indice de base à retenir est celui du trimestre de la prise d'effet du bail.

De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de la révision respectera la mesure administrative.

4.3 Stipulations particulières

Le Bailleur s'engage à quittance la facture annuelle de loyer total (loyer en numéraire et loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le Preneur, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorés de la TVA au taux alors en vigueur et pourront être compensées entre elles.

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

4.2 Rent in kind

A. Definition of the rent in kind

A rent in kind shall be due in addition to the rent in cash. This will consist of a Personal Use Crédit made available to the Lessor and which may be used solely by the Buyer:

- The Lessor's right to use accommodation made available for his/her holidays under the conditions in Article 9.
- to the exclusion of all other services.

B. Amount of the rent in kind

This lease is granted and accepted for a fixed annual rent in kind, taxes included of

€ _____

This being the equivalent of _____ of the amount invested of € _____ excl tax.

This rent includes VAT at 5.5% (rate in force on signature of the lease).

C. Calculation of the rent in kind

The actual amount including tax of this portion of the rent allowed above shall be calculated on the basis of the amount incl. tax due for each of the facilities offered by the Lessor of the general public guest prices incl. tax charged by the Lessee each year.

D. Revision of the rent

It is expressly agreed that the above rent shall be revised every three years on the basis of the total change in the Rental Reference Index over the three year period as published by INSEE, but not exceeding a ceiling of 2% per annum.

The base index shall be that for the quarter in which the lease comes into effect.

It is expressly agreed that should the government restrict changes in prices, the revision of the rent shall respect this administrative decision.

4.3 Specific stipulations

The Lessor undertakes to invoice the whole rent due annually (rent in cash and kind) which will be drawn up for him/her by the Lessee, and agrees to accept the annual invoice for residence rights. These invoices shall be subject to VAT at the rate in force and may be offset against each other.

In the event that, after the delivery date the Lessee does not have normal, effective use of the premises leased under this lease for any reason for which he is not responsible (defects subject to the statutory ten-year guarantee, serious one-time events, etc) the rent agreed previously shall be suspended until the end of the month in which the disturbance of possession comes to an end.

Parafe/initial

CONDITIONS GENERALES

GENERAL CONDITIONS

ARTICLE 5 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Les biens objets des présentes étant en cours de construction, la date de prise d'effet de bail est fixée au jour suivant la date livraison au Bailleur par le Vendeur de locaux à 00 h 00, ou à la date de signature du bail si celle-ci intervient postérieurement à cette date.

La livraison interviendra au jour fixé pour la constatation de l'achèvement par le Preneur au nom du Bailleur, tel que prévu ci-dessous.

La durée du bail est fixé à neuf ans ferme sans possibilité de résiliation triennale; elle sera augmentée du nombre des jours courant depuis sa date de prise d'effet jusqu'au 31 décembre de la même année.

Toutefois :

- le Bailleur jouira de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière
- A cet égard, par le présent bail, le Bailleur **donne mandat** express au Preneur, qui l'accepte, de recevoir la livraison, en son nom et pour son compte, des biens objets de présentes, de faire, auprès du constructeur, toute réserve qui lui semblerait utile.

Il est précisé qu'en raison des intérêts communs du Preneur et du Bailleur, à savoir une exploitation de la résidence dans les conditions optimales pour toutes les parties prenantes, le plus grand soin sera apporté à la réalisation de ce mandat.

Dans le cas où le Bailleur aurait acquis le bien objet des présentes postérieurement à l'achèvement de l'immeuble, le présent bail prendra effet au lendemain de la date de la signature de l'acte authentique de vente.

A l'issue du bail, le Preneur devra faire part au Bailleur de son intention de renouveler le bail dans les six derniers mois du contrat de bail par acte d'huissier. Il pourra au contraire délivrer congé au moins six mois à l'avance par acte d'huissier. Dans l'absence de l'un ou de l'autre, le bail sera tacitement reconduit pour une période de 1 an.

De même, au cas où le Bailleur ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le Preneur au moins six (6) mois avant le terme de celui-ci, par acte d'huissier et sous les conditions légales prévues dans le Code de commerce et notamment aux Articles L 145-1 et suivants.

Application du statut des baux commerciaux :

Le Client déclare être informé que ce bail est soumis aux dispositions du décret n°53-960 du 30 Septembre 1953 sur les baux commerciaux (codifié sous les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce) et confère au locataire le droit au

ARTICLE 5 - TERM OF THIS LEASE AND DATE IT COMES INTO EFFECT

As the property covered by this lease is under construction, the lease shall come into effect the day following deliver to the Lessor by the seller of the property at 00h00, or on the day of signature of the lease, should it take place after delivery.

Delivery shall take place on the day set for completion notice by the Lessee, on behalf on the Lessor, as provided hereafter.

The term of the lease shall be nine years fixed without the possibility of 3 year resiliation; it shall be increased by the number of days from the date it comes into effect to 31 December of the same year.

Nevertheless:

- the Lessor shall have the same right if he/she intends invoking the provisions of Articles L. 145-18, L. 145-21 and L. 145-24 of the Code of Commercial Law in order to build, rebuild the existing building, raise its height or carry out building work required or authorised as part of a real estate restoration operation.
- In this respect the Lessor by this lease **grants** the Lessee **all requisite powers**, which the latter accepts, to take delivery, in his/her name and behalf, of the property, the subject of this lease, and to make any reserve it may see fit to the builder.

It is duly noted that given the common interests of the Lessor and the Lessee, i.e. the operating of a residence under optimum conditions for all participating parties, the greatest care shall be exercised in the due performance of these powers.

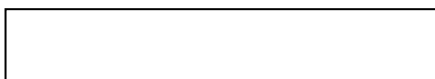
In the event that the Lessor acquires the property, the subject of this lease, after completion of the building, this lease shall come into effect on the day following signature of the full and final deed of sale.

During the last six months of the lease the Lessee shall inform the Lessor whether it intends renewing the lease in a document served by a bailiff. On the other hand, notice of termination must be served by a bailiff at least six months before the expiry date. Failing one or the other, the lease will be renewed by tacit agreement.

Similarly, if the Lessor does not wish to renew this lease upon its expiry, he/she shall advise the Lessee thereof at least six months prior to the contractual date, in a document served by a bailiff and in accordance with the conditions provided under commercial law, notably, articles L 145 and those thereafter.

Application of the terms of commercial leases

The customer acknowledges having been informed that this lease is subject to the provisions of Decree n° 53-960 dated September 1953 on commercial leases (codified under articles L.145-1 et seq of the Commercial Code) and confers to the



Parafe/initial

renouvellement à la fin du bail, sauf règlement d'une indemnité d'éviction.

Indemnité d'éviction :

L'alinéa 1er de l'article L.145-14 du Code de commerce dispose qu'en fin de bail, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail, mais que, toutefois, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé (le gestionnaire exploitant la résidence) une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Calcul de l'indemnité d'éviction :

L'alinéa 2 de l'article L.145-14 du Code de commerce définit les règles de fixation de ce préjudice en disposant que l'indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le Bailleur fait la preuve que le préjudice est moindre.

ARTICLE 6 – DESTINATION

Le Preneur ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme ★★★★★, consistant en la sous location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations, à sa clientèle, tels que :

- petit déjeuner,
- nettoyage régulier des locaux,
- fourniture de linge de maison,
- réception même non personnalisée de la clientèle,

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement au moins 3 de ces 4 prestations de service précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent Bail à la TVA même dans l'hypothèse où le Bailleur pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

En conséquence, le Bailleur, avec l'accord du Preneur, déclare expressément opter, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

Il est précisé qu'en conséquence, le Preneur aura la jouissance des parties communes et des éléments d'équipement collectifs de la Résidence, lesquels forment, avec les locaux objets des présentes, un tout indivisible et homogène, indispensable à l'exploitation de la Résidence et du local dans sa destination d'hébergement à caractère quasi-hôtelier.

Lessee the right to the renewal of the commercial lease, unless settled through eviction compensation.

Eviction compensation

The first paragraph of article L.145-14 of the Commercial Code stipulates that at the end of the lease, the Lessor can refuse renewal of the lease, however, the Lessor must, save exceptions provided in articles L.145-17 et seq, pay the evicted Lessee (the management company) eviction compensation for all detriment caused by the nonrenewal of the lease.

Computing Eviction compensation

Regulations regarding damages are provided in Paragraph 2 of Article L.45-14 of the Commercial Code. These stipulate that the compensation covers the commercial value of the business, determined by custom and practice within the profession, to which are added costs related to moving, reorganisation or reestablishment as well as costs related to acquiring a similar business, unless Lessor can prove that damages are minimal.

ARTICLE 6 - DESIGNATED USE

The Lessee shall only operate, within the rights and obligations given by this agreement, the activity of managing a Résidence de Tourisme ★★★★★, comprising in the furnished sub-letting of the units located in the building, for determined periods of time, and by providing different services to its clientele, such as:

- breakfast,
- regular cleaning of the premises,
- provision of household linen,
- reception of guests even if this is not done personally.

The Lessee undertakes to offer to its clients of Les Templiers, over and above the accommodation, at least 3 of above referenced 4 services, in the conditions provided by article 261 D-4-b of the General Income Tax Code, and by instruction DGI E-A-2-03 of April 30, 2003, which allows the rent provided for in the present agreement to be liable to VAT.

The Lessor and the Lessee shall subject the rental revenue payments stemming from the present Lease to VAT even if the Lessor is entitled to benefit from the exoneration indicated in article 293 B of the General Tax Code.

Accordingly, the Lessor, with the Lessee's consent, specifically declares that the Lessor has opted to subject the lease payments to VAT pursuant to article 293 F of the General Tax Code and renounces the entitlement to the basic exoneration.

Consequently, it is duly noted that the Lessee shall have the use of the common areas and jointly owned facilities in the Residence which, together with the premises that are the subject of this lease form an indivisible, homogeneous whole essential to managing the Residence and the premises for their designated use offering accommodation with hotel-type services.

ARTICLE 7 – CHARGES ET CONDITIONS DU PRENEUR

7.1 Utilisation - Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux et les équipements loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés.

Le Preneur devra utiliser les biens loués suivant leur destination.

7.2 Travaux d'entretien et de réparations locatives

Le Preneur s'engage à effectuer pendant le cours du présent bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987, à entretenir et à maintenir les lieux, les parties communes et le mobilier les garnissant en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et à les laisser en fin de location, dans un état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur ; au terme du présent bail, le Bailleur ne pourra réclamer au Preneur la remise des lieux en état neuf d'origine.

Le Preneur s'engage à ne pas imposer de réduction de loyer pour toutes les grosses réparations ou autres réparations à la charge du Bailleur qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

Le Preneur s'engage à ne pouvoir faire, dans les locaux, aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur, sauf celles strictement nécessaires à son activité. Dans ce dernier cas, le Preneur s'engage à restituer les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine en l'état d'usure et vétusté normal.

Le Preneur s'engage à se conformer aux dispositions de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou cahier des charges applicables aux équipements collectifs dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées ou commandées par le Bailleur ou l'assemblée générale des copropriétaires.

7.3 Assistance et représentation du Bailleur

Le Bailleur **mandate** expressément le Preneur aux fins de prendre livraison des locaux (levée des réserves incluse) ou encore de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

Par les présentes, le Bailleur **donne mandat** et autorise irrévocablement le Preneur, et, en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations à mettre en jeu, contre le vendeur-construteur, toutes 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 ».

ARTICLE 7 – LESSEE'S CHARGES AND CONDITIONS

7.1 Use - State of the premises

The Lessee shall take the premises and the equipment in their actual state on the day it takes possession, it being duly noted that they will be new and furnished.

The Lessee shall use the property leased in accordance with its designated use.

7.2 Maintenance and repair work by the Lessee

During this lease, the Lessee undertakes to carry out the tenant's repairs referred to in Decree N° 87-712 of August 26 1987, to keep and maintain the premises, the common areas and the furniture furnishing them in a satisfactory state of repair for rent during the term of the lease, and at the end of the lease, to leave them in a normal state of wear and tear, together with all useful additions, improvements and embellishments the Lessee may have made, with no right to claim any compensation from the Lessor; on termination of this lease the Lessor may not demand that the Lessee restore the premises to their original new state.

The Lessee undertakes not to reduce the rent to be paid for all major and other repairs required of the Lessor that may become relevant or necessary, even if the time taken by such work exceeds forty days.

The Lessee acknowledges that it may not do anything on the premises, may not make any change in layout or any other change of any kind whatsoever without the Lessor's prior approval in writing with the exception of those changes strictly required for its business activities. In the latter case, the Lessee agrees to reinstate the premises in their original layout and in a normal state of wear and tear on termination of the lease.

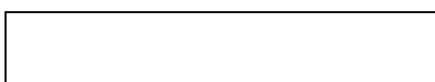
The Lessee undertakes to respect the provisions in the Description of the Partition of the Real Estate, the Co-Ownership Bylaws and the specifications for the communal facilities, stating it is fully aware of the details in all these documents.

It is duly noted that the Lessee will carry out all repairs for which it is liable directly and that they may not under any circumstances be decided or ordered by the Lessor or a General Meeting of Co-Owners.

7.4 Assistance to and representation of the Lessor

The Lessor expressly **grants all requisite powers** to the Lessee to take delivery of the premises (including raising any reserves and also to act on its behalf by accepting new works, if any, on the premises, the subject of this lease, from enterprises instructed to carry out the work.

The Lessor hereby expressly **grants all requisite powers** to the Lessee and irrevocably authorises it, inasmuch as need be, to formally substitute for him/her in the execution of his/her rights and obligations in dealings with the seller-builder, in all guarantees for the sale and construction of the property such as the two- and ten-year guarantees that the seller-builder is obliged to provide and make claims under the ten-year



Parafé/initial

De son côté, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur, à première demande, un exemplaire du procès verbal de réception des travaux établi.

Le Bailleur **donne mandat** irrévocable au Preneur ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriétaires, ou d'association syndicale de propriétaires

A cet effet, le Bailleur devra, lors de chaque convocation aux assemblées générales, dans le respect des dispositions de l'article 22 de la loi du 6 juillet 1965 lorsqu'elle est applicable, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations à sa place, promettant d'avouer ce que fera son mandant comme l'ayant fait lui-même.

A défaut de recevoir tel mandat ou pouvoir, le Preneur sera, de plein droit, exonéré de ses obligations au paiement des charges de copropriété pour le compte du Bailleur à raison de sa propriété.

En cas de présence du Bailleur aux assemblées sus visées, malgré le paragraphe ci-dessus, le Bailleur s'interdit d'initier ou de voter toute décision qui aurait pour effet direct ou indirect de modifier, d'aggraver, ou d'entraver l'exploitation du Preneur dans la Résidence ou de lui porter un quelconque préjudice. Le Preneur adressera à première demande du Bailleur, la copie des procès verbaux des assemblées générales auxquelles il l'a représenté.

7.4 Impôts, taxes et charges

Le Preneur s'engage à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » et « non récupérables », à hauteur de sa quote-part des millièmes affectés aux locaux loués, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus (l'enlèvement des ordures ménagères, la redevance audiovisuelle) et, plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de la Résidence (eau, électricité, gardiennage, entretien des espaces verts, entretien des équipements collectifs tels que les ascenseurs, la piscine...).

Le Bailleur restera redevable et conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis usuellement à la charge des propriétaires, et notamment l'impôt foncier.

7.5 Sous-location – Cession

Il est indispensable à l'exploitation du Preneur que celui-ci puisse librement sous-louer les locaux loués, en totalité ou en partie, à des personnes physiques ou des personnes morales agissant pour le compte de personnes physiques, ce à quoi le Bailleur l'autorise. Le Bailleur dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir aux actes de sous-location et à lui remettre une copie dudit contrat, cette renonciation étant justifiée par la fréquence des sous-locations. Le Preneur s'engage à ne sous-louer les locaux qu'en conformité avec leur destination, pour des périodes de temps déterminées ne pouvant faire obstacle aux droits du Bailleur de jouir de son bien à certaines époques de l'année, sous réserve que le bail choisi inclut un loyer en nature, et que les réservations soient faites dans les délais prévus au présent bail.

guarantee (*statutory requirement for buildings – Spinetta Law*).

For its part, the Lessee undertakes to send the Lessor, on first request, a copy of the Acceptance Report on due completion of the building work.

The Lessor **irrevocably grants** the Lessee, and anyone it may choose to substitute, all requisite powers to represent him/her at General Meetings of Co-Owners and the Owners Property Managers Association.

To that effect, the Lessor shall, on receipt of each summons to attend a general meeting, while duly respecting the provisions of Article 22 of the Law of 6 July 1965 as applicable, appoint the person nominated by the Lessee as his/her proxy with powers to take part in the proceedings in his/her stead, and accept all the proxy may decide as if the Lessor him/herself had so decided.

Should the Lessee not be appointed proxy or granted the said powers, it shall by right be exempt from its obligation to pay the condominium charges on behalf of the Lessor as co-owner.

Should the Lessor be present at the above meetings, in spite of the above paragraph, he/she undertakes not to take the initiative in or vote any decision that might directly or indirectly change, aggravate or inhibit the Lessee's business in the Residence or prejudice it in any way. On the Lessor's first request, the Lessee shall send him/her a copy of the minutes of general meetings at which it represented the Lessor.

7.4 Rates, taxes and charges

The Lessee undertakes to pay all due on the premises leased in accordance with the premises' *pro rata* share in thousandths plus all rates and taxes normally due by Lessees (rubbish removal, television licence), and more generally all expenses required to ensure the Residence operates correctly (water, electricity, security, garden maintenance, maintenance of communal facilities such as elevators, the swimming-pool...).

The Lessor shall pay and remain liable for the rates, taxes and charges normally due by owners, in particular land tax.

7.5 Sub-letting – Transfer

It is essential for the Lessee in its business operations to have the right to freely sub-let the premises leased, either in whole or in part, to persons or legal entities acting on behalf of persons, as is duly authorised by the Lessor. The Lessor expressly exempts the Lessee from involving him/her in contracting the sub-leases and from handing him/her copies of the said leases, this exemption being justified by the frequent change in sub-leases. The Lessee undertakes to lease out the premises in accordance with their designation, and for periods that will not prejudice the Lessor's right to enjoy his/her property at certain times of the year, on condition that the lease chosen includes a rent in kind and that the reservation is made within the time limits specified in the present lease.

Tout acte de sous-location devra comporter une clause aux termes de laquelle le sous-locataire reconnaît avoir pris connaissance du règlement intérieur de la Résidence et s'engager à s'y conformer en tous points.

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la Résidence en respectant les mêmes droits et obligations que ceux stipulés aux présentes.

L'identité et les références du cessionnaire seront notifiées par lettre recommandée au Bailleur.

7.6 Enseignes

Le Preneur pourra installer, à ses frais, toute enseigne intérieure et extérieure liée à son activité dans le respect des conditions du règlement de copropriété et de toute réglementation, et sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres. Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par l'enseigne placée par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur.

Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à installer les éléments décoratifs, d'ornement ainsi que tout élément nécessaire à son exploitation et pour promouvoir sa marque, intérieurs et extérieurs sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la Résidence et d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires.

7.7 Frais de publicité et d'exploitation

Les frais de publicité, de réservation, de promotion et, d'une manière générale, les prestations quasi-hôtelières nécessaires à une meilleure occupation, seront à la charge du Preneur pour autant que ces prestations soient décidées ou commandées par lui. Le Preneur aura également la charge d'acquitter de ses deniers sans répercussion ou incidence sur le Bailleur: la rémunération du personnel d'accueil, l'entretien et la maintenance des parties privatives et la remise en état des dégradations accidentelles qui pourraient être causées à l'équipement de l'appartement par ses clients, ainsi que tous les frais nécessités par l'exercice de l'activité du Preneur.

7.8 Assurances

Le Preneur sera assuré pendant toute la durée du bail pour tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait détenteur à quelque titre que ce soit, même si lesdits dommages étaient occasionnés par vice d'installation (ayant une nature de biens meublés), ou défaut d'entretien ou par le fait d'un sous-locataire, ou d'un préposé ou gardien dont le Preneur sera civilement responsable.

A cet effet, l'assurance du Preneur couvrira notamment les risques :

- a) D'incendie, explosion, foudre, ouragans, tempêtes, intempéries quelconque, dégâts causés par l'électricité, de chutes d'avions, de vol y compris détériorations immobilières à la suite de vol ;
- b) De bris de glace et de dégâts des eaux ;

Every sub-lease shall contain a clause in which the sub-Lessee acknowledges having full knowledge of the Residence's bylaws and undertaking to abide by them in all respects.

The Lessee may transfer its right to this lease to any natural person or legal entity under the express condition that the transferees continue to operate the Residence and duly respect the same rights and obligations as are stipulated in this document.

The Lessor shall be notified by registered letter of the transferee's name, address and other details.

7.6 Signs

The Lessee may at its own expense install interior or exterior signs relating to its business while duly respecting the Condominium Bylaws and all other regulations, subject to its obtaining all administrative and other authorisations. The Lessee shall be solely liable for accidents caused by the signs. It shall insure itself to this effect and produce proof thereof on first request in writing from the Lessor.

The Lessee is here and now authorised to install suitable decoration and ornamentation as may be required for its business and to promote its mark both inside and outside the Residence provided this does not prejudice the Residence's designated use and that it obtains all administrative authorisations required.

7.7 Advertising and operating expenses

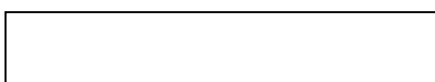
The Lessee shall pay all advertising, reservation and promotion expenses and in general pay the costs of the hotel-type services required to optimise occupation on condition that it decides to provide or order such services. The Lessee shall at its own expense also pay the reception, cleaning and maintenance staff for the private areas of the Residence without passing this charge on to the Lessor, and shall pay for the reinstatement of the premises following accidental degradation of the facilities in the apartment by guests and all expenses incurred as part of its business.

7.8 Insurance

The Lessee shall take out insurance for the duration of the lease, covering all damage it may make to the leased premises during the fitting out and furnishing, as well as to furnishings, equipment, goods and any other object belonging to it or which it may hold for any reason, even if the said prejudice is caused by an installation defect (movables only), inadequate maintenance or caused by a subtenant, employee or security guard for whom the Lessee is liable in civil law.

Accordingly, the Lessee's insurance shall cover the following risks in particular:

- a) Fire, explosion, lightning, hurricanes, storms, other bad weather, damage caused by electricity, falling aircraft, theft including deterioration of the property following theft;
- b) Glass breakage and water damage;



Parafé/initial

- c) De recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosions ;
- d) De sa responsabilité civile personnelle en cas de dommages causés de son fait aux tiers ou aux voisins.

Plus généralement, le Preneur s'oblige à s'assurer contre les risques professionnels de son commerce, y compris engendrés par son personnel ou ses employés ou ses objets mobiliers ou immobiliers. Il maintiendra et renouvellera ces contrats d'assurance durant toute la période du bail et justifiera de leur acquit à chaque réquisition du Bailleur.

ARTICLE 8 – CHARGES ET CONDITIONS DU Bailleur

8.1 Utilisation

Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de sa destination, tel que défini dans l'exposé préalable.

Par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer les locaux meublés, et assurer les prestations de services dans les parties communes avec jouissance des équipements communs, à tout sous-locataire.

8.2 Travaux – réparations

Le Bailleur aura à sa charge les réparations n'ayant pas le caractère de réparations locatives au sens du décret N°87-712 du 26 août 1987, dont les travaux de remise en état des logements ou équipements vétustes, les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil, l'entretien des parties communes et des équipements communs.

Le Bailleur conservera à sa charge également les travaux de :

- ravalement et entretien de façades
- remplacement des organes des chauffages et sanitaires
- réfection de l'étanchéité des toitures
- et plus généralement tous les travaux exceptionnels, destinés à l'entretien, la réparation ou la reconstruction relatifs au clos et couvert du local
- ainsi que les frais et dépenses qui en seraient la conséquence ou accessoire.

Le Bailleur s'engage à mettre en œuvre les travaux de réparations laissés à sa charge, ainsi que les travaux nécessités le cas échéant par la mise ou remise aux normes de la Résidence conformément à sa destination, à première demande du Preneur.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Preneur s'ils concernent les parties privatives, soit avec l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes ou les équipements communs.

8.3 Impôts et taxes

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

8.4 Non concurrence

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, le local objet du présent bail, ainsi que dans le surplus de la Résidence dont font partie les locaux objets du

- c) Neighbours' and third party claims in the event of fire or explosion;
- d) Personal legal liability to neighbours and third parties in event of prejudice for which it is held responsible.

More generally, the Lessee undertakes to take out a Professional Indemnity policy covering its businesses including prejudice caused by its staff or employees or by its fixed or movable property. It shall maintain and renew these policies throughout the term of the lease and produce proof thereof to the Lessor each time this is requested.

ARTICLE 8 – Lessor'S CHARGES AND CONDITIONS

8.1 Use

The Lessor authorises the Lessee to use the premises leased as designated as set out in the preamble.

In addition, the Lessor authorises the Lessee to sublet the furnished premises and to provide services in the common areas using the communal facilities to any subtenant.

8.2 Building works - repairs

The Lessor shall be liable for all repairs not classed as tenant's repairs under Decree N° 87-712 of 26 August 1987, including reinstatement required following wear and tear in dwellings or equipment, major repairs referred to in Article 606 of the Code of Civil Law and the maintenance of the common areas and facilities.

The Lessor shall also be liable for the following work:

- cleaning and renovation of the facades,
- replacement of heating and sanitary units,
- major repairs ensuring the roofs remain waterproof,
- and more generally, all exceptional works required to maintain, repair or reconstruct any element to ensure the premises remain secure and wind and weatherproof,
- As well as all costs and expenses resulting from or accessory thereto.

The Lessor undertakes to carry out all repair-work for which he/she is liable as well as, on the Lessee's first request, all work required to ensure that the Residence is in full compliance with the requisite standards for its designated use, if applicable.

The said work shall be decided in agreement with the Lessee if it concerns the private areas or with the General Meeting of Co-Owners if it concerns the common areas or equipment.

8.3 Rates and taxes

The Lessor shall remain liable for all owner-renters' rates and taxes.

8.4 Non-competition

The Lessor formally undertakes not to exploit, either directly or indirectly, the premises, the subject of this lease, or the remainder of the Residence in which the premises, the subject

présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus de ladite Résidence pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

8.5 Assurances

Le Bailleur fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

En outre, il assurera pendant toute la durée du bail la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, explosion, tempête, ouragan, cyclone, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvement populaires, actes de terrorisme.

Il est précisé que les assurances visées ci-dessus seront contractées globalement par le Preneur auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le Bailleur renonce, et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Preneur et envers ses assureurs. Réciproquement, le Preneur renonce et s'engage à faire renoncer ses assureurs, à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs.

ARTICLE 9 – « BUDGET VACANCES »

9.1 Utilisation du « Budget Vacances »

Le Budget Vacances pourra être utilisé pour l'occupation d'un hébergement dans une résidence GH&R. La valeur du Budget Vacances TTC sera calculée sur la base de 75 % du tarif public TTC, excluant tout cumul avec des offres promotionnelles.

Le loyer en nature pourra être utilisé à tout moment de l'année, avec un maximum de deux semaines pendant juillet et août.

Dans le cas où le Budget Vacances serait insuffisant pour régler l'intégralité du séjour, le surplus sera facturé par le Preneur, à 75% du tarif public TTC pratiqué chaque année par le Preneur pour les périodes de mise à disposition.

La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

Il est entendu que l'utilisation du loyer en nature ne pourra dépasser 8 semaines par année.

9.2 Réservation des séjours

- a) le Bailleur devra, chaque année, notifier au Preneur les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :
- le 1er septembre pour les mois de octobre à avril, et
 - le 31 janvier pour les mois de mai à septembre.

Les réservations en dehors de ces dates seront possibles sous réserve de la disponibilité dans la Résidence et de l'accord de la Direction.

of this lease, are situated, or to lease part or all of the balance of the said Residence to anyone intending to operate a business similar to that of the Lessee.

8.5 Insurance

The Lessor shall take out an insurance policy covering the pecuniary consequences of his/her liability as owner.

In addition the Lessor shall, throughout the term of the lease, insure the property development as a whole at its reconstruction as new value against the risks of fire, explosion, storm, hurricane, cyclone, other bad weather, water damage, falling aircraft, riots, civil commotion, acts of terrorism.

It is duly noted that the Lessee shall take out all the above insurance policies with an insurance company known to be solvent.

The Lessor renounces and undertakes to ensure his/her insurers renounce all action against the Lessee and/or its insurers. In a reciprocal arrangement, the Lessee renounces and undertakes to ensure its insurers renounce all action against the Lessor and/or his/her insurers.

ARTICLE 9 - "PERSONAL USE CREDIT"

9.1 Use of the "Personal Use Credit"

The "Personal Use Credit" may be used to occupy accommodation in a GH&R residence. The value of the Personal use credit incl. tax shall be calculated at 75 % of the general public prices incl. tax., excluding the combination with any promotional offer.

The rent in kind may be used any time of the year, subject to a maximum of two weeks in July and August.

If the Personal Use Credit does not cover the full cost of the holiday accommodation, the balance will be invoiced by the Lessee, at 75% of the general public rate for each year including tax as charged by the Lessee for the periods the facilities are available.

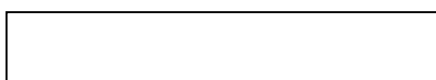
As the rent in kind stipulated is a deciding factor in approving this lease, in the event that he/she does not use his/her personal use credit to the full value of this part of the rent, the Lessor may not claim any compensation or carry his/her rights over from one year to the next.

The personal use credit cannot exceed 8 weeks per year.

9.2 Reserving holidays

- a) Each year the Lessor shall notify the Lessee of the dates he/she wishes to use his/her occupation rights, at the latest by:
- 1 September for October to April, and
 - 31 January for May to September.

Reservations after these dates will only be allowed subject to availability in the Residence and management's acceptance.



Parafe/initial

La durée des séjours est au choix du Bailleur. Toutefois, il est rappelé que le droit de séjour du Bailleur ne pourra excéder 182 jours dans une année conformément à la législation sur les Résidences de Tourisme classées.

The Lessor may choose the length of his/her holiday. However the Lessor is reminded that his/her stay may not exceed 182 days in any one year, in conformity with the starred Tourism Residence legislation.

- b) à défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le Bailleur ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le Preneur.
- c) il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.
- d) Pendant la période d'occupation, le Bailleur sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la Résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.
- e) Pour la correspondance et la notification des dates de réservations, le Bailleur devra s'adresser à GARRIGAE HOTELS & RESORTS, 12 bis rue de la Coquille - BEZIERS ou tout gestionnaire qui lui serait substitué.
- b) Should the Lessor not choose his/her holiday dates by the cut-off date, he/she may only exercise his/her rights during periods offered by the Lessee which will vary as the season.
- c) This shall also apply in the event that he/she wishes to change periods after the cut-off dates or make any other change.
- d) During the period of his/her stay, the Lessor shall be subject to the same obligations as any other guest in the Residence, in particular as concerns the standing orders and damage that may be caused to facilities and equipment made available for his/her use.
- e) For correspondence purposes and notification of reservation dates, the Lessor shall contact GARRIGAE HOTELS & RESORTS, 12 bis rue de la Coquille – BEZIERS, or any entity duly substituted.

9.3 Utilisation des prestations effectuées par le Preneur

Le Bailleur bénéficie des prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public formule « locative » utilisé pour l'évaluation des droits de séjour.

Le Bailleur s'acquittera au moment du départ de la Résidence de l'ensemble des prestations facturées par le Preneur dans le cadre des services annexes payants éventuellement utilisés par le Bailleur pendant son séjour.

ARTICLE 10 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes extra-judiciaires ou de procédure, les parties font élection en leur domicile rappelé en tête des présentes. Tout changement de domicile du Bailleur devra être notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé réception.

ARTICLE 11 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour les litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

9.3 Use of the services provided by the Lessee

The Lessor has the right to use the services that the Lessee makes available to its guests and included on the Rentals Price List for the public on which the value of the holiday rights is based.

Prior to his/her departure from the Residence, the Lessor shall pay for all services he/she may have used during his/her stay, invoiced by the Lessee in accordance with the list of chargeable additional services.

ARTICLE 10 - ELECTION OF DOMICILE

For the specific performance of this lease and in particular the service of all extrajudicial documents or processes, the parties elect domicile as set out at the top of this lease. The Lessor shall notify the Lessee of any change in his/her domicile by registered letter with proof of receipt.

ARTICLE 11 - ATTRIBUTION OF JURISDICTION

For any dispute that may arise concerning the interpretation or specific performance of the articles of this lease the parties attribute jurisdiction to the courts covering the area where the building is situated.

Parafe/initial

ARTICLE 12 - CESSION DES BIENS LOUES

En cas de cession à titre onéreux ou à titre gratuit en cours d'exécution du présent bail des biens tels que décrits à l'article 2, le Bailleur s'engage à stipuler dans l'acte de cession que les biens sont occupés au titre d'un bail commercial statutaire et s'engage à obtenir du cessionnaire son consentement à se voir transférer les droits et obligations résultant du présent bail, auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de son acquisition.

ARTICLE 13 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE 14 – ANNEXES

1. Liste des meubles meublant les locaux loués
2. Etat des risques naturels et technologiques

ARTICLE 12 - TRANSFER OF THE PROPERTY LEASED

In the event of the transfer of the property listed in Article 2 during the term of this lease, whether for or without valuable consideration, the Lessor undertakes to stipulate in the deed of transfer that the property is held under a statutory commercial lease and undertakes to obtain the transferee's acceptance of the transfer of all rights and obligations in this lease such that the transferee shall be bound in law by the sole fact of having made the acquisition.

ARTICLE 13 – COSTS

All costs, taxes and fees for this lease and all that may arise thereafter or as a consequence shall without exception or reserve be paid by the Lessee who undertakes to do so.

ARTICLE 14 – ANNEXES

- 1) List of furniture furnishing the premises leased
- 2) Statement of natural and technological risks

FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A _____

Le _____

Le Bailleur

--	--

Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat

Lu et approuvé, bon pour bail commercial, bon pour mandat

A : BEZIERS

Le

Pour le Preneur

--

lu et approuvé, bon pour acceptation de bail commercial, bon pour acceptation de mandat

(Translation = read and approved; good for a commercial lease and power of attorney)

VEUILLEZ APPOSER VOTRE SIGNATURE, PRECEDE DE LA MENTION INDIQUEE
PLEASE HANDWRITE SENTENCE ABOVE, AND SIGN

NOTICE D'INFORMATION
(Articles L 321-1 à L321-4 du Code du Tourisme)

L'ACQUEREUR est avisé au moyen de la présente note des dispositions d'information des investisseurs de biens immobiliers exploités en Résidence de Tourisme, imposées par les textes ci-après littéralement relatées :

« **ARTICLE L 321-1:** *L'Etat détermine et met en œuvre les procédures de classement des résidences de tourisme selon des modalités fixées par décret.*

ARTICLE L 321-2. *L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.*

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant 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.

ARTICLE L 321-3. *Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme mentionnées à l'article L 321-1 du présent code doivent mentionner explicitement l'existence du droit à l'indemnité dite d'éviction à l'article L 145-14 du code de commerce en cas de refus de renouvellement du bail, ainsi que les modalités générales de son calcul.*

ARTICLE L 321-4. *Les documents de commercialisation diffusés aux acquéreurs de logements situés dans des résidences de tourisme doivent comprendre l'identité du gestionnaire retenu pour gérer la résidence et répondre à des critères fixés par arrêté du ministre chargé du tourisme. »*

En conséquence, il est ici précisé :

I – SUR LE CLASSEMENT DE LA RESIDENCE (L 321-1)

Il est prévu qu'elle fera l'objet d'une demande de classement en catégorie 4 étoiles et que le promoteur et l'exploitant s'engagent à faire toute diligence pour obtenir ce classement au plus tard dans les douze mois de la date de livraison (ou de la date d'achat si celle-ci était postérieure)

II – SUR LES OBLIGATIONS DE L'EXPLOITANT (L 321-2)

Conformément aux dispositions de l'article L 321-2 du code du tourisme, l'exploitant devra reprendre l'ensemble des obligations d'information prévues aux textes sus-visés.

III – SUR L'INDEMNITE D'EVICION (L 321-3)

Il est ici littéralement rappelé l'article L 145-14 du code de commerce :

« *Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.*

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

A titre indicatif, cette indemnité peut correspondre à l'équivalent d'une à trois années de loyer annuel. Le non renouvellement d'un bail peut revêtir peu d'importance pour l'exploitant et son fonds de commerce. A contrario, en cas de non renouvellement des baux par plusieurs acquéreurs, l'équilibre économique de l'opération peut disparaître et le fonds de commerce avec.

IV – SUR LES DOCUMENTS DE COMMERCIALISATION (L 321-4 et arrêté du 23 décembre 2009 publié au Journal Officiel le 27 décembre 2009)

a) Concernant le promoteur

- Dénomination : SCI Les Templiers
- Siège social : 12bis rue de la Coquille, 34500 Béziers
- Capital : 1,000€
- Numéro d'immatriculation au RCS de Béziers : 500 474 283
- Expérience professionnelle : la société est une filiale de Groupe Garrigae, ayant réalisé 4 programmes dont 3 en résidence de tourisme.
- Engagements vis-à-vis de l'exploitant : Nantissement de 425 435€. A la signature de chaque acte notarié, une partie de cette somme sera nantie à la banque pour garantie 12 mois de loyer de chaque acquéreur.

b) Concernant l'exploitant

- Dénomination : Groupe Garrigae
- Siège social : 12bis, rue de la Coquille
- Capital : 2,000,000€
- Numéro d'immatriculation au RCS : 447 690 660
- Nombre de résidences gérées : 3
- Engagements vis-à-vis de l'acquéreur : prise à bail pour une durée ferme et définitive de 9 ans sans faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-7-1 du .Code de Commerce. Règlement des loyers payables à terme trimestriellement.

c) Concernant les avantages fiscaux

1 – TVA. Faculté d'option pour le régime de TVA sur les loyers

Dans cette hypothèse, les loyers sont assujettis à la TVA au taux actuellement en vigueur de 5,5%. L'investisseur bailleur recevant un loyer TTC, devra payer au Trésor la TVA et conservera un loyer H.T. Cet assujettissement à TVA permet à l'investisseur de récupérer la TVA qui lui a été

facturée. Ainsi, la TVA grevant le prix de l'immeuble est récupérable comme celle du mobilier ou tout autre facture (honoraires de notaire, frais de gestion comptable ou de copropriété)

Pour bénéficier de ce régime, l'acquéreur doit renoncer à la franchise en base instaurée par l'article 293 F du CGI. Il lui est également recommandé de recourir à tout cabinet fiscal compétent à l'effet de procéder :

- à la déclaration d'existence fiscale
- à la demande de remboursement de crédit de TVA
- aux obligations déclaratives

2- Impôt sur le revenu

2.1 Revenus fonciers (location nue)

Réduction d'impôt pour les investissements en loi Demessine (Z.R.R ; objectif 2) de 25% sur le prix hors taxe plafonné à 50.000,00 € pour une personne seule ou 100.000,00 € pour un couple. Etalement de la réduction d'impôt sur 6 années à compter de l'année de livraison.

Possibilité de stipuler un loyer indexé (intéressement au chiffre d'affaire ou au résultat de l'exploitant) mais pour moins de la moitié de ce loyer (article 199 decies F du Code Général des Impôts)

2.2 Bénéfices Industriels et Commerciaux (B.I.C)

2.2.1 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel

* Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts égale à 25% du prix d'achat plafonné à 300.000,00 € H.T étalée sur 9 années à compter de l'année de livraison pour les investissements réalisés au cours de l'année 2010. Cette réduction d'impôt sera ramenée à 20% pour les investissements réalisés en 2011 et 2012.

Pas d'amortissement possible sauf sur la partie du prix de vente excédant 300.000,00 € (hors valeur du terrain).

Pas de clause recette possible (indexation).

* Si l'acquéreur n'opte pas pour la réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du C.G.I, il sera soumis au régime normal des loueurs en meublé non professionnels avec faculté d'amortissement.

2.2.2 Achat en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

Pour être éligible au statut de loueur en meublé professionnel, l'article 151 septies du code général des impôts impose :

- un loyer annuel minimum de 23.000,00 Euros T.T.C
- les recettes des loyers excèdent la somme des autres revenus d'activités, traitements, salaires et pension de retraite.
- Etre immatriculé au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur en meublé professionnel.

En tout état de cause, la possibilité de récupération de T.V.A et les réductions d'impôts (Loi Demessine, dispositif Sensi-Bouvard) ne peuvent s'obtenir qu'à la condition expresse du classement de la résidence de tourisme.

d) Concernant le statut de l'acquéreur-investisseur

1 Réduction d'impôt pour les investissements en loi Demessine

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés dès lors que les revenus de ces logements sont imposés entre les mains des associés dans la catégorie des revenus fonciers.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

2 Réduction d'impôt de l'article 199 sexvicies du Code Général des Impôts

- Possibilité d'acquérir en indivision
- L'investissement doit être réalisé directement par le contribuable et non par l'intermédiaire d'une société.
- La loi exclut expressément du bénéfice de l'avantage fiscal les logements dont le droit de propriété est démembré.

3 Achat en qualité de Loueur en Meublé Non Professionnel de droit commun et en qualité de Loueur en Meublé Professionnel

- Possibilité d'acquérir en indivision
- Possibilité d'acquérir par l'intermédiaire d'une société telle une SARL de famille ou une Société en Nom Collectif

e) Concernant le projet de réalisation de la résidence

- Plan de situation ci-joint
- Descriptif technique ci-joint

PLAN DE SITUATION

AUX ALENTOURS :

Par route :

Plages 20 min.
Béziers 30 min.
Carcassonne 80 min.
Perpignan 75 min.
Montpellier 45 min.
Gironne 2 heures 10 min.
Toulouse 2 heures 15 min.
Stations de ski 2 heures 30 min.
Barcelone 3 heures 20 min.

Par train :

Paris 4 heures
Lyon 3 heures
Marseille 2 heures 20 min.
Avignon 1 heure 40 min.

GPS : N43.462249 E3.42531

IN AND AROUND :

By car :

Beaches 20 min.
Béziers 30 min.
Carcassonne 80 min.
Perpignan 75 min.
Montpellier 45 min.
Girona 2 hours 10 min.
Toulouse 2 hours 15 min.
Barcelona 3 hours 20 min.
Ski resorts 2 hours 30 min.

By train :

Paris 4 hours
Lyon 3 hours
Marseille 2 hour 20 min.
Avignon 1 hour 40 min.

GPS : N43.462249 E3.42531



NOTICE DU DESCRIPTIF TECHNIQUE / TECHNICAL DESCRIPTION

Préambule

Lors de l'exécution des travaux, des adaptations pourront être apportées à la présente notice descriptive suite à des impératifs techniques ou de fournisseurs tout en respectant la qualité initiale de l'ouvrage.

1. Caractéristiques techniques des constructions –bâtiment A:

Infrastructure

Fouille en pleine masse suivant études BET.
Fondations par radier de béton armé suivant études B.A.

Dallage, Planchers, Murs, façades et ossatures

Radier de béton armé étanche pour le dallage du premier niveau, dalle pleine de béton armé pour les planchers des niveaux supérieurs suivant les études du BET.

Murs et structures en béton armé banché ou béton aggloméré suivant les études du BET. Finition par enduits extérieurs à l'ancienne.

Structure de la façade d'entrée conservée à l'identique. Finition par enduits extérieurs à l'ancienne.

Couverture

Pour les parties en tuiles : Tuiles canal choisies en référence aux tuiles du village pour leur aspect, teinte et détails. corniches, chatières, faîtage double rive.

Pour les parties toiture terrasse : Toiture-terrasse dalle armée protégée par un complexe d'étanchéité isolant.

Charpente:

Pannes de bois massives en sapin de pays traité fongicide/insecticide dans la masse.
Isolation thermique renforcée

2. Logements :

Cloisonnements, isolation des murs, plafond :

Cloisons intérieures type «cloisons sèches» constituées de plaques de plâtre. Traitement acoustique et épaisseur déterminés par les études et les plans du BET. Plaques de plâtre hydrofuge et étanchéité en pieds de cloisons dans les pièces d'eau.

Isolation des murs extérieurs par panneaux de polystyrène expansé de 80 mm et 10 mm de plâtre.

Plafonds béton ou plâtre du 1^{er} au 3^{ème} étages.

Revêtements scellés des sols et murs :

Sur les sols de toutes les pièces, carrelage grès cérame grand format de premier choix avec plinthe assortie ou bois .
Sur les murs des salles d'eau et des salles de bains, faïences et peinture minérale selon projet décoratif.

Menuiseries Extérieures :

Portes d'entrée des appartements en bois plein peintes.
Fenêtres et portes-fenêtres peintes dans le style régional, en aluminium ou bois selon les localisations ; épaisseur de 46 mm suivant les normes NF et AEV en vigueur ; vitrage isolant 4.16,4. *label CERKAL*.

Menuiseries Intérieures:

Portes de distribution intérieure en bois à panneau peint avec quincaillerie de premier choix

Portes des placards à panneaux finition suivant projet décoratif.

Peinture des murs et plafonds:

2 couches de peinture acrylique mate ou satinée sur murs et plafonds.
Murs du séjour : peinture aspect acrylique mate ou minérale suivant projet décoratif.

Électricité, Télédistribution :

Installation électrique avec tableau individuel conforme à la NF C15 100.

Puissance installée en monophasé de 9 KVA - 230 V.

Tableau général équipé de disjoncteurs différentiels 30mA, haute sensibilité. Remise de l'attestation CONSUEL de conformité aux normes en vigueur.

Distribution des équipements électriques sous gaines encastrées. Répartition des appareillages muraux selon les dernières normes. Alimentation du cumulus, cuisine,

Points lumineux en plafond et appliques murales suivant projet décoratif.

Téléphone: TRI (raccordement France TELECOM) conjoncteur PTT de type RJ45 dans le séjour et une chambre.

Télévision: Réception collective par antenne parabolique. Installation de prises TV dans le séjour et dans la chambre principale.

Ventilation des appartements :

Entrées d'air dans les pièces sèches.

Extraction d'air par ventilation mécanique contrôlée dans les toilettes et les salles d'eau.

Chauffage et rafraîchissement :

Le chauffage électrique très performant à haut rendement , climatisation des séjours

Plomberie, sanitaires :

Branchement avec compteur individuel sur le réseau général extérieur. Alimentations eau froide et eau chaude des appareils en tube polyéthylène réticulé. Évacuations encastrées des eaux usées en PVC.

Appareils sanitaires en porcelaine vitrifiée de première qualité certifiée NF, marque JACOB DELAFON ou de qualité similaire. Cuvette WC avec mécanisme silencieux à économiseur d'eau et abattant double.

Evier et égouttoir posés sur meuble.

Baignoire en résine acrylique 170x70.

Robinetteries avec mitigeur mono commande équipées de cartouches céramique, chromées, thermostatiques pour les douches et baignoires.

Production d'eau chaude :

Chauffe eau électrique de 200 l minimum à performance énergétique.

Terrasses accessibles, balcons :

Les terrasses et balcons seront revêtus de carrelage ou bois suivant localisation et projet architectural.

3. Parties communes extérieures aux logements :

Hall, Cage d'escalier, circulations :

Dans le Hall et les parties communes, carrelage grès cérame grand format de premier choix avec plinthe assortie.

Revêtement mural peinture acrylique mate ou satinée lumineuse suivant projet d'éclairage global

Ascenseur :

Ascenseur de confort facilitant l'accessibilité des étages aux personnes à mobilité réduite.

Ascenseur de la gamme OTIS ou similaire, électrique, équipé de régulateur de vitesse silencieux et souple.

Système de contrôle par un équipement de télésurveillance en liaison permanente avec une ligne téléphonique d'urgence.

Stationnements :

Voirie de roulement en stabilisé éclairage du parc suivant projet éclairage général pour mise en valeur du lieu.



LES TEMPLIERS
BAIL COMMERCIAL / COMMERCIAL LEASE

Le(s) Soussigné(s) / The undersigned

Et / and

Donne(nt) tous droits à / Give(s) all rights to:

Miguel Espada
Garrigae Hotels & Resorts

Afin de le(s) représenter pour la livraison et la remise des clients de l'unité dont je(nous) suis(sommes) propriétaire(s) à
Les Templiers

With regards to representing him/her/them for the delivery and the key handover for the unit I/we own at Les Templiers.

Signé à
Signed in:

Lieu / Town, Country

Date: _____

--	--

Bon pour mandat

Bon pour mandat