

CONTRAT DE RESERVATION

CONDITIONS PARTICULIERES DU CONTRAT PRELIMINAIRE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Résidence "Les Templiers"

1 La Société de Promotion (également ci-après dénommé(e) « le vendeur » ou « le réservant »)

La société dénommée **SCI Les Templiers**, société civile de construction de vente, dont le siège social est à 12 bis rue de la Coquille, 34500 Béziers France, immatriculée au RCS de Béziers sous le n°500 474 283, ici représentée par la SARL Garrigae Développement, son gérant, elle-même représentée par Monsieur Miguel ESPADA, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, ou toute personne dûment habilitée par lui.

2 Le Client (ci-après dénommé(e) « l'acquéreur » ou « le réservataire »)

Le Client

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

Profession :

Demeurant à :

Téléphone Domicile :

Téléphone Bureau :

Téléphone mobile :

Email personnel :

Email prof. :

Né(e) le :

A :

Statut Civil:

Date de mariage:

Lieu de mariage :

Nom de l'époux(se) :

Contrat de mariage: oui ☐ non ☐

Reçu par Maître : _____

Notaire à : _____

Le Co-Client

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

Profession :

Demeurant à :

Téléphone Domicile :

Téléphone Bureau :

Téléphone mobile :

Email personnel :

Email prof. :

Né(e) le :

A :

Statut Civil:

Date de mariage:

Lieu de mariage :

Nom de l'époux(se) :

Contrat de mariage: oui ☐ non ☐

Reçu par Maître : _____

Notaire à : _____

3. Statut juridique Co-propriété

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

4 Le notaire

Le notaire recevant la vente, et le cas échéant l'acte de prêt hypothécaire, **est** :

l'OFFICE NOTARIAL DU PALAIS,
représenté par Maître Stéphane GROSJEAN,
Notaire à Carcassonne,
43 rue d'Alsace, BP 3,
11020 Carcassonne Cedex.

Tél : +33 4.6811.4356

Fax : +33 4.6825.5983

Mail: vefa.grosjean@notaires.fr

Contact :

Stéphanie MOUZET

Tél : +33 4.6811.4356

5 Les biens réservés

Appartement n°:

Type :

Surface habitable appro ximative : m²

Ainsi que le mobilier et les équipements devant garnir ce local tels que listés en annexe des présentes.

6 Le prix

Le prix de vente est de :

euros HT

Ce prix HT se décompose de la manière suivante :

- Appartement: Euros H.T.
- Mobilier: Euros H.T.

Auquel s'applique la TVA de 19.60%, soit

euros T.T.C.

Ce prix TTC correspond à une vente à prix :

- ☐ commercial (frais d'acte de vente et de prêt à la charge du Client en sus du prix de vente)
- ☐ packagé ou "acte en mains" (frais d'acte de vente et de prêt à la charge de la Société de Promotion)

La société Garrigae Hotels & Resorts pourra se substituer pour la vente du mobilier, aux mêmes conditions.

7 Paiement du prix de vente

Pour la partie immobilière

Epoque d'exigibilité du prix	Pourcentage exigible du prix TTC	Montant cumulés
A la signature du contrat	2 %	2 %
A l'ouverture de chantier	28 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
Aux murs en élévation	30 %	65 %
A la mise hors d'eau	5 %	70 %
A la mise hors d'air	13,61 %	83,61 %
A la pose des cloisons	6,39 %	90 %
A l'achèvement des travaux	5 %	95 %
A la livraison des locaux	5 %	100 %

Le mobilier sera payé à 100% à la signature de l'Acte de Vente. De ce fait, le premier appel de fonds sera augmenté du prix des meubles.

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

8 Le prêt

Il est obligatoire de remplir cette section. En cas de doutes, veuillez contacter votre courtier.

☐ Apport Personnel

_____ euros (en lettres) _____ € (en chiffres)

☐ Montant du financement

_____ euros (en lettres) _____ € (en chiffres)

Durée _____ Taux maximum d'intérêt _____

Si le ou les prêts n'étaient pas obtenus dans un délai de deux mois à compter du présent contrat, le vendeur pourra se prévaloir de sa nullité en notifiant sa décision à l'acquéreur

Le Client autorise la ou les banques et/ou le ou les courtiers auprès desquels il sollicite un prêt à renseigner la Société de Promotion de l'état d'avancement du dossier de prêt.

☐ En cas d'apport personnel à 100%, le client indique que pour financer son acquisition ou le solde de son acquisition, il ne sollicitera aucun prêt.

Conformément à l'article L.312.15 du Code de la Consommation il apposera conformément à l'article L.312.17 du Code de la Consommation la mention manuscrite suivante:

"Je reconnais avoir été informé de ce que si, contrairement à ce qui a été dit au présent contrat, je venais à recourir à un prêt pour payer directement ou indirectement ou même partiellement, le prix ci-dessus, que j'ai déclaré vouloir acquitter de mes deniers personnels, je ne pourrai pas me prévaloir des dispositions protectrices de l'emprunteur de la loi du 13 juillet 1979, quand bien même le remboursement de la TVA ne serait pas intervenu avant la date d'expiration du paiement à terme visé aux présentes, pour quelque cause que ce soit."

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

9 Délai de signature

La signature de l'acte authentique interviendra au plus tard 1 mois et huit jours après la réception de la notification du projet d'acte de vente, par la signature de l'Acte de Vente.

10 Lieu de Notification

Le Notaire fera parvenir l'Acte de Vente au Client par courrier recommandé à l'adresse suivante :

Nom

Société

Adresse

Code Postal, Ville, Pays

Si cette section est non renseignée, le Notaire fera parvenir l'Acte de Vente au lieu de domicile du Client tel qu'indiqué à la section 2 ci-dessus.

Paraphe

11 Le dépôt de garantie

Montant en euros T.T.C. : €
(euros)

Payé par virement à:

Banque : Trésorerie Générale Carcassonne
A l'ordre de : S.C.P. Alain BENEDETTI et Stéphane
GROSJEAN, Notaires associés
IBAN : FR90 4003 1000 0100 0016 6771 X48
SWIFT : CDCG FR PP XXX
Référence: LT _____

Ou par chèque d'un compte bancaire domicilié en France

12 L'achèvement des travaux

La date prévisionnelle d'achèvement des travaux est fixée durant le 4^{ème} trimestre 2011.

13 Promesse de bail commercial

Le Client promet de donner à bail commercial à Garrigae Hotels & Resorts ou toute filiale du Groupe Garrigae, comme condition essentielle du présent contrat, les biens immobiliers meublés ainsi acquis, au plus tard au moment de la signature de l'acte authentique, selon les modalités annexées aux présentes, et à défaut, le Promoteur gardera le dépôt de garantie.

Le Client reconnaît avoir pris connaissance du projet de bail commercial par les conditions des formules ci-jointes, et les accepter.

FAIT EN 3 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Dont :

- Un premier non signé par la Société de Promotion remis au Client dès la signature,
- Un deuxième devant être notifié par la Société de Promotion au Client après signature et par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Un troisième étant conservé par la Société de Promotion.

A _____

Le _____

A : BEZIERS

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

La Société de Promotion

--

--

Paraphe

CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT PRELIMINAIRE DE RESERVATION

ENTRE

La "Société de Promotion" visée à l'article 1 des conditions particulières et dénommée dans le corps des présentes "la Société de Promotion" (aussi dénommée le "réservant" au sens de la loi).

ET

Le Client, identifié à l'article 2 des conditions particulières et dénommé dans le corps des présentes "le client".

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

La Société de Promotion envisage la construction d'un ensemble immobilier conformément au permis de construire, le tout tel que défini à l'article 3 des conditions particulières.

L'ensemble immobilier à édifier est destiné à être vendu selon le statut juridique défini à l'article 3 des conditions particulières.

I OBJET

Par le présent contrat, la Société de Promotion s'engage à réserver au Client les locaux désignés à l'article 5 des conditions particulières, en leur état futur d'achèvement, en contrepartie d'un dépôt de garantie, le tout dans les formes prévues à l'article 1601.3 du Code Civil.

La consistance et la situation du ou des locaux résultent des plans annexés et la qualité de la construction de la notice du descriptif technique également annexée au présent contrat et signés par les parties, dont le Client reconnaît avoir reçu un exemplaire.

Le plan du lot réservé portant l'indication de sa surface totale est annexé aux présentes après visa des parties. Il est convenu que des différences d'un maximum de 5% des côtes exprimées par les plans seront tenues pour admissibles et ne pourront fonder aucune réclamation.

Il est précisé que la représentation graphique du projet immobilier pouvant figurer sur les plans ci annexés ainsi que sur tous documents commerciaux, tout particulièrement les effets de reliefs, les mises en place de végétaux, l'intégration dans l'environnement... n'ont aucun caractère contractuel.

Les travaux d'édification seront effectués selon les prévisions de ces documents, sous réserve toutefois des aménagements de détail qu'il sera nécessaire d'y apporter pour des raisons d'ordre technique ou administratif.

La Société de Promotion se réserve le droit, conformément à la loi, de remplacer certains matériaux dont la fourniture deviendrait difficile ou impossible par des matériaux de même valeur ou de qualité égale.

II PRIX

II-a) Prix de Vente

Le prix de vente consenti et accepté par les parties est fixé à l'article 6 des conditions particulières.

Ce prix s'entend T.V.A. comprise au taux en vigueur au jour de la signature du présent contrat. Il est bien entendu que dans le cas où le taux de TVA serait modifié, le prix de vente subirait automatiquement l'incidence de cette modification.

Le prix ci-dessus fixé est ferme, définitif et non révisable si l'acte authentique est signé par le client dans les délais indiqués aux conditions particulières.

II-b) Modalités de paiement

Le prix de vente de la partie immobilière et mobilière sera payable en fonction de l'avancement des travaux, sur appels de fonds de la Société de Promotion dans les conditions fixées à l'article 7 des conditions particulières.

Conformément aux dispositions de l'article R.261.14 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute somme devenue exigible et non réglée dans un délai de dix jours à compter de la demande qui sera faite au client, sera passible d'une pénalité de 1% par mois de retard, tout mois commencé étant compté en entier.

III LE FINANCEMENT

Le client indique que pour financer son acquisition, il sollicitera ou non un ou plusieurs prêts répondant aux conditions fixées à l'article 8 des conditions particulières.

Paraphe

IV GARANTIE D'ACHEVEMENT ET ASSURANCES

Lors de la réitération des présentes par acte authentique, la Société de Promotion devra justifier au client de l'une des garanties d'achèvement ou de remboursement prévues par l'article 22 du décret numéro 67.1166 du 22 décembre 1967 et en outre des assurances dommages-ouvrage et responsabilité décennale relatives à la présente opération le tout conformément à la loi.

V DELAI DE REALISATION DE LA VENTE

Préalablement à la signature de l'acte authentique, la Société de Promotion notifiera ou fera notifier par le notaire de l'opération au Client, en lettre recommandée avec accusé de réception, le projet d'acte de vente.

A défaut de signature de l'acte authentique dans le délai indiquée à l'article 9, le vendeur reprendra de plein droit la totale propriété sur le bien vendu ; c'est-à-dire le bien sera à nouveau libre à la vente, le présent contrat de réservation sera caduc du seul fait de l'expiration de ce délai, et le vendeur conservera le dépôt de garantie à titre de dommages et intérêts.

VI DEPOT DE GARANTIE

En contre partie de la réservation, le client verse à titre de dépôt de garantie à la signature des présentes, la somme mentionnée à l'article 7 et 10 des conditions particulières.

Ce dépôt de garantie sera versé au compte spécial (Client) ouvert au nom de la Société de Promotion dans les livres de la banque ou du notaire désigné à l'article 10 des conditions particulières et sera indisponible, incessible et insaisissable jusqu'à la conclusion du contrat de vente, conformément à l'article L.261.15 du Code de la Construction et de l'Habitation, ou sa restitution au Client, ou son attribution à la Société de Promotion.

Ce dépôt de garantie peut également être remis au Notaire par chèque bancaire.

VII SORT DU DEPOT DE GARANTIE

VII-a) Imputation du dépôt de garantie

En cas de réalisation de la vente, le dépôt de garantie s'imputera sur le premier appel de fonds à verser par le client, ou sera restitué au Client, s'il en fait la demande.

VII-b) Restitution du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera restitué au Client par le Notaire dans le délai de trois mois de la demande :

- 1 : dans les cas prévus à l'article R.261.31 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- 2 : si le client n'a pas obtenu le ou les prêts bancaires qu'il entendait solliciter, selon les détails donnés dans la section 8 des Conditions particulières ;
- 3 : si le permis de construire l'ensemble immobilier ou ses modificatifs est (sont) refusé(s) ou fait (font) l'objet d'un recours administratif ou contentieux de tiers et plus généralement si la réalisation du projet immobilier est empêchée par tout problème administratif quelconque.

La Société de Promotion s'oblige enfin à restituer le dépôt de garantie, sans retenue ni pénalité, dans l'hypothèse où il notifierait au Client, son intention de ne pas réaliser l'opération immobilière projetée (et sans que ceci puisse entraîner une quelconque demande d'indemnité de part ni d'autre).

VII-c) Acquisition du dépôt de garantie

Le dépôt de garantie sera acquis à la Société de Promotion :

- 1 : en cas de non réalisation de la vente pour tout autre cas que ceux visés à l'article VII-b) qui précède, et notamment faute par le Client d'avoir signé l'acte de vente dans le délai stipulé à l'article 9 des conditions particulières, et sauf prorogation dûment acceptée par la Société de Promotion, le défaut de régularisation de l'acte au jour et heure indiqués par nouvelle lettre recommandée AR devant le notaire désigné, rendra au réservant sa pleine et entière liberté,
- 2 : si le défaut d'obtention du prêt (des prêts) résulte de la faute du Client (notamment s'il a négligé d'en faire la demande ou s'il a refusé, sans motif légitime, l'offre reçue), le dépôt de garantie restera entièrement acquis à la Société de Promotion en application de l'article 1178 du Code Civil suivant lequel « la condition est réputée accomplie lorsque c'est le débiteur, obligé sous cette condition, qui en a empêché l'accomplissement. »

Paraphe

VIII DELAI PREVISIONNEL D'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

La Société de Promotion s'engage à faire effectuer les travaux de manière à ce que les locaux réservés soient achevés au sens de l'article R.261.1 du Code de la Construction et de l'Habitation au plus tard au délai stipulé à l'article 12 des conditions particulières.

Toutefois, ce délai pourra être, le cas échéant, majoré pour causes légitimes et notamment d'intempéries, grève, défaillance d'entreprises, fouilles archéologiques ou encore en cas de force majeure ou de toute autre cause légitime de suspension de délai.

Les parties communes pourront être achevées dans un délai supplémentaire de 6 mois à compter de l'achèvement des parties privatives sans remettre en cause la prise d'effet du bail commercial. En outre, dans le cas de construction par tranches, l'achèvement de l'ensemble composant le programme n'étant pas simultané, le client devra supporter les inconvénients susceptibles de résulter de l'exécution des travaux d'achèvement et de parachèvement du programme.

IX MISE A DISPOSITION DES BIENS

Le client pourra prendre possession des biens qu'il aura acquis après la remise des clés et paiement intégral du prix de vente.

X BAIL COMMERCIAL

Le Client déclare qu'il destine les locaux objets des présentes à la location par bail commercial au profit de la société désignée à l'article 13 des conditions particulières, qui gèrera et exploitera la résidence dans lesquels ils sont situés, de telle manière que le bail soit assujéti à la T.V.A. en vertu des dispositions de l'article 261-D-4°c) du Code général des impôts.

La Société de Promotion informe le Client des dispositions suivantes :

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 Septem bre 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 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 propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

XI RENONCIATION - RETRACTATION - ANNULATION

Le Client peut se rétracter et annuler son engagement depuis la signature du présent contrat jusqu'à l'expiration du délai de sept jours, décompté à partir du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception, par laquelle la Société de Promotion lui notifiera le présent contrat signé par son représentant légal.

La renonciation doit être notifiée par le Client par lettre recommandée avec avis de réception, le cas échéant au moyen du formulaire de rétractation détachable joint au présent contrat.

XII LE RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES

Conformément à la loi du 13 juillet 1979 codifiée sous le livre III du titre II du Code de la Consommation, le contrat de réservation est soumis à la condition suspensive de l'octroi du ou des prêts bancaires sollicités par le client. En vertu de l'article R.261.27 du Code de la Construction et de l'Habitation, sont reproduits en fin des présentes, pour l'information du client, les articles R.261.28 à R.261.30 du même Code.

XIII ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES - REGLEMENTATION GENERALE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, dans le cas où les biens objets des présentes sont situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, un état des risques naturels et technologiques établi à partir des informations mises à disposition par le préfet est annexé aux présentes.

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

XIV FRAIS

Les frais, droits et émoluments de l'acte authentique d'acquisition et ceux relatifs au prêt que le Client entend solliciter pour financer tout ou partie de la présente acquisition, ainsi que la quote-part forfaitaire des frais de notification et des frais des documents contractuels (plans, cahier des charges de l'ensemble immobilier, statuts de l'association syndicale, dépôt de pièces-cahier des charges des ventes, etc.) seront à la charge :

- du Client, si la case « commercial » a été cochée à l'article 6.
- de la Société de Promotion, si la case « packagé ou "acte en mains" » a été cochée à l'article 6.

Le versement de ces sommes sera fait directement entre les mains du notaire chargé de la rédaction des actes.

XV ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir: la Société de Promotion, en son siège social et le Client, en son domicile.

XVI ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

FAIT EN 3 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Dont :

- Un premier non signé par la Société de Promotion remis au Client dès la signature,
- Un deuxième devant être notifié par la Société de Promotion au Client après signature et par courrier recommandé avec accusé de réception,
- Un troisième étant conservé par la Société de Promotion.

A _____

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

A : BEZIERS

Le _____

La Société de Promotion

--

--

Paraphe

RAPPEL DES TEXTES

Article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'acquéreur non professionnel peut se rétracter dans un délai de sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétractation est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, l'acquéreur non professionnel dispose d'un délai de réflexion de sept jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de sept jours. »

Article L271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de sept jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus. »

Article R261-15 du Code de la Construction et de l'Habitation

« L'indice mentionné à l'article L. 261-11-1 est l'index national du bâtiment tous corps d'état dénommé BT 01, créé par le ministre chargé de l'économie et des finances et utilisé pour la révision du prix des marchés de construction de bâtiment. Il traduit la variation des coûts salariaux, y compris les charges annexes, des coûts des matériaux et de leur transport, des coûts d'utilisation, amortissements compris, des matériels mis en oeuvre ainsi que des coûts des produits et services divers nécessaires à la gestion des entreprises définis par décision du ministre chargé de l'économie et des finances et publiés au Bulletin officiel de la concurrence et de la consommation.

L'index BT 01 est publié mensuellement au Journal officiel par le ministre chargé de la construction et de l'habitation.

La limite mentionnée à l'article L. 261-11-1 est fixée à 70 p. 100. »

Article R261-28 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le montant du dépôt de garantie ne peut excéder 5 p. 100 du prix prévisionnel de vente si le délai de réalisation de la vente n'excède pas un an ; ce pourcentage est limité à 2 p. 100 si ce délai n'excède pas deux ans. Aucun dépôt ne peut être exigé si ce délai excède deux ans. »

Article R261-29 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le dépôt de garantie est fait à un compte spécial ouvert au nom du réservataire dans une banque ou un établissement spécialement habilité à cet effet ou chez un notaire. Les dépôts des réservataires des différents locaux composant un même immeuble ou un même ensemble immobilier peuvent être groupés dans un compte unique spécial comportant une rubrique par réservataire. »

Article R261-30 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le réservataire doit notifier au réservataire le projet d'acte de vente un mois au moins avant la date de la signature de cet acte. »

Article R261-31 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Le dépôt de garantie est restitué, sans retenue ni pénalité au réservataire :

- a) Si le contrat de vente n'est pas conclu du fait du vendeur dans le délai prévu au contrat préliminaire ;
- b) Si le prix de vente excède de plus de 5 p. 100 le prix prévisionnel, révisé le cas échéant conformément aux dispositions du contrat préliminaire. Il en est ainsi quelles que soient les autres causes de l'augmentation du prix, même si elles sont dues à une augmentation de la consistance de l'immeuble ou à une amélioration de sa qualité ;
- c) Si le ou les prêts prévus au contrat préliminaire ne sont pas obtenus ou transmis ou si leur montant est inférieur de 10 p. 100 aux prévisions dudit contrat ;
- d) Si l'un des éléments d'équipement prévus au contrat préliminaire ne doit pas être réalisé ;
- e) Si l'immeuble ou la partie d'immeuble ayant fait l'objet du contrat présente dans sa consistance ou dans la qualité des ouvrages prévus une réduction de valeur supérieure à 10 p. 100.

Dans les cas prévus au présent article, le réservataire notifie sa demande de remboursement au vendeur et au dépositaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

Sous réserve de la justification par le déposant de son droit à restitution, le remboursement intervient dans le délai maximum de trois mois à dater de cette demande. »

En outre, en cas de démarchage à domicile :

Articles L121-21 du Code de la Consommation

« Est soumis aux dispositions de la présente section quiconque pratique ou fait pratiquer le démarchage, au domicile d'une personne physique, à sa résidence ou à son lieu de travail, même à sa demande, afin de lui proposer l'achat, la vente, la location, la location-vente ou la location avec option d'achat de biens ou la fourniture de services.

Est également soumis aux dispositions de la présente section le démarchage dans les lieux non destinés à la commercialisation du bien ou du service proposé et notamment l'organisation par un commerçant ou à son profit de réunions ou d'excursions afin de réaliser les opérations définies à l'alinéa précédent. »

Articles L121-22 du Code de la Consommation

« Ne sont pas soumises aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-29 les activités pour lesquelles le démarchage fait l'objet d'une réglementation par un texte législatif particulier.

Ne sont pas soumis aux dispositions des articles L. 121-23 à L. 121-28 :

1° Les ventes à domicile de denrées ou de produits de consommation courante faites par des professionnels ou leurs préposés au cours de tournées fréquentes ou périodiques dans l'agglomération où est installé leur établissement ou dans son voisinage ;

2° et 3° (paragraphes abrogés).

4° Les ventes, locations ou locations-ventes de biens ou les prestations de services lorsqu'elles ont un rapport direct avec les activités exercées dans le cadre d'une exploitation agricole, industrielle, commerciale ou artisanale ou de toute autre profession. »

Articles L121-23 du Code de la Consommation

« Les opérations visées à l'article L. 121-21 doivent faire l'objet d'un contrat dont un exemplaire doit être remis au client au moment de la conclusion de ce contrat et comporter, à peine de nullité, les mentions suivantes :

1° Noms du fournisseur et du démarcheur ;

2° Adresse du fournisseur ;

3° Adresse du lieu de conclusion du contrat ;

4° Désignation précise de la nature et des caractéristiques des biens offerts ou des services proposés ;

5° Conditions d'exécution du contrat, notamment les modalités et le délai de livraison des biens, ou d'exécution de la prestation de services ;

6° Prix global à payer et modalités de paiement ; en cas de vente à tempérament ou de vente à crédit, les formes exigées par la réglementation sur la vente à crédit, ainsi que le taux nominal de l'intérêt et le taux effectif global de l'intérêt déterminé dans les conditions prévues à l'article L. 313-1 ;

7° Faculté de renonciation prévue à l'article L. 121-25, ainsi que les conditions d'exercice de cette faculté et, de façon apparente, le texte intégral des articles L. 121-23, L. 121-24, L. 121-25 et L. 121-26. »

Articles L121-24 du Code de la Consommation

« Le contrat visé à l'article L. 121-23 doit comprendre un formulaire détachable destiné à faciliter l'exercice de la faculté de renonciation dans les conditions prévues à l'article L. 121-25. Un décret en Conseil d'Etat précisera les mentions devant figurer sur ce formulaire.

Ce contrat ne peut comporter aucune clause attributive de compétence.

Tous les exemplaires du contrat doivent être signés et datés de la main même du client. »

Articles L121-25 du Code de la Consommation

« Dans les sept jours, jours fériés compris, à compter de la commande ou de l'engagement d'achat, le client a la faculté d'y renoncer par lettre recommandée avec accusé de réception. Si ce délai expire normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

Toute clause du contrat par laquelle le client abandonne son droit de renoncer à sa commande ou à son engagement d'achat est nulle et non avenue.

Le présent article ne s'applique pas aux contrats conclus dans les conditions prévues à l'article L. 121-27. »

Articles L121-26 du Code de la Consommation

« Avant l'expiration du délai de réflexion prévu à l'article L. 121-25, nul ne peut exiger ou obtenir du client, directement ou indirectement, à quelque titre ni sous quelque forme que ce soit une contrepartie quelconque ni aucun engagement ni effectuer des prestations de services de quelque nature que ce soit.

Toutefois, la souscription à domicile d'abonnement à une publication quotidienne et assimilée, au sens de l'article 39 bis du code général des impôts, n'est pas soumise aux dispositions de l'alinéa précédent dès lors que le consommateur dispose d'un droit de résiliation permanent, sans frais ni indemnité, assorti du remboursement, dans un délai de quinze jours, des sommes versées au prorata de la durée de l'abonnement restant à courir.

En outre, les engagements ou ordres de paiement ne doivent pas être exécutés avant l'expiration du délai prévu à l'article L. 121-25 et doivent être retournés au consommateur dans les quinze jours qui suivent sa rétractation. »

TVA et Résidence de services :

Les locations de logements meublés ou garnis à usage d'habitation sont exonérées de la taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois cette exonération comporte des exceptions notamment en ce qui concerne les résidences services, en vertu de l'article 261-D-4° du Code Général des Impôts ci-après littéralement rapportées :

« 4° Les locations occasionnelles, permanentes ou saisonnières de logements meublés ou garnis à usage d'habitation.

Toutefois, l'exonération ne s'applique pas :

a. Aux prestations d'hébergement fournies dans les hôtels de tourisme classés, les villages de vacances classés ou agréés et les résidences de tourisme classées lorsque ces dernières sont destinées à l'hébergement des touristes et qu'elles sont louées par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant qui a souscrit un

Paraphe

Garigae
INVESTISSEMENTS

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées par un décret en Conseil d'Etat ;

b. Aux prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

c. Aux locations de locaux nus, meublés ou garnis consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement qui remplit les conditions fixées aux a ou b, à l'exclusion de celles consenties à l'exploitant d'un établissement mentionné à l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation dont l'activité n'ouvre pas droit à déduction.

d. Aux prestations d'hébergement fournies dans les villages résidentiels de tourisme, lorsque ces derniers sont destinés à l'hébergement des touristes et qu'ils sont loués par un contrat d'une durée d'au moins neuf ans à un exploitant, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. »

En conséquence de quoi les locations de locaux nus, meubles ou garnis, consenties à l'exploitant d'un établissement d'hébergement soumis à la TVA sont elles-mêmes soumises à la TVA si le bail conclu entre le bailleur et l'exploitant est un bail commercial, ceci conformément aux dispositions des 260-D et 261-D-4° du Code Général des impôts.

A ce sujet, le Client déclare qu'il s'est engagé, aux termes d'un bail commercial, à consentir à la location des locaux objets des présentes à un exploitant d'établissement d'hébergement.

Ledit établissement devant offrir en plus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes: la distribution de petits déjeuners, le nettoyage régulier des locaux communs et privatifs, la fourniture du linge de maison et la réception de la clientèle.

Le Client étant de plein droit assujetti à la TVA sur les locations de biens acquis en vertu des dispositions de l'article 261-D-4° du Code Général des impôts, s'oblige à effectuer la demande du remboursement du crédit de TVA conformément aux règles prévues aux articles et à renoncer à la franchise nouvelle de base prévue à l'article 293B du Code Général des Impôts.

✂-----

FACULTE DE RENONCIATION ET DE RETRACTATION (coupon détachable)

Usant de la faculté qui m'est offerte dans le cadre de:

-L'article L121-25 du Code de la Consommation, prévoyant un délai de rétractation de sept jours, lorsque le contrat est conclu à domicile

-L'article L271-1 du Code de la Construction et de l'Habitation en vertu duquel, pendant le délai sept jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre me notifiant l'acte, une faculté de rétractation m'est offerte.

Je soussigné.....

Demeurant

Réservataire du(es) lot(s) n° de la résidence déclare ne par vouloir

donner suite au contrat de réservation du bien ci-dessus, en date du

Fait à Le

Paraphe

**Garigae**
INVESTISSEMENTS

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

AUTORISATION DE DEBLOCAGE DES FONDS

Je (nous) à soussigné(e)s:,

acquéreur d'un logement dans le programme situé à

autorise par la présente, l'organisme qui finance mon(notre) acquisition à débloquent directement à la **SCI Les Templiers**, les sommes nécessaires au fur et à mesure des appels de fonds correspondant à l'avancement des travaux.

Ces appels de fonds seront réalisés comme suit, pour la partie Immobilière:

Epoque d'exigibilité du prix	Pourcentage exigible du prix	Montant cumulés
A la signature du contrat	2 %	2 %
A l'ouverture de chantier	28 %	30 %
A l'achèvement des fondations	5 %	35 %
Aux murs en élévation	30 %	65 %
A la mise hors d'eau	5 %	70 %
A la mise hors d'air	13,61 %	83,61 %
A la pose des cloisons	6,39 %	90 %
A l'achèvement des travaux	5 %	95 %
A la livraison des locaux	5 %	100 %

Etant observé sur toutes les sommes s'entendent toutes taxes comprises.

Fait à

Le

Le Client

Le Co-Client

--	--

--

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

POUVOIR POUR LA PRISE EN CHARGE DE LA LIVRAISON

M / Mme / Mlle,

s'engage à donner pouvoir pour la livraison de son logement au gestionnaire ou à toute autre société qu'il lui plaira de substituer, spécialisée dans l'expertise en bâtiment.

Ce pouvoir sera joint à la convocation en vue de la livraison dudit logement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Fait à _____

Le _____

Le Client

Le Co-Client

--	--

--

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

LISTE DE MOBILIER			
Suivant projet décoratif. Le mobilier peut être sensiblement modifié suivant les besoins de gestion.			
	P1	P2	P3
Coin cuisine :			
réfrigérateur.	1	1	1
plaque de cuisson.	1	1	1
assortiment d'ustensiles de cuisine.	1	1	1
ensemble vaisselle et couverts.	1	1	1
ensemble d'appareils électroménagers	1	1	1
Coin repas :			
table	1	1	1
Chaises	2	4	4
Séjour :			
canapé deux places.	1		
Canapé-lit 3 places		1	
canapé ou canapé-lit 3 places.			1
Fauteuils		1	1
table basse.	1	1	1
téléviseur écran plat.	1	1	1
baladeur numérique iPod et station d'accueil	1	1	1
Lecteur DVD	1	1	1
Coin Chambre			
grand lit	1		
tables de chevet	2		
Chambre 1 :			
grand lit		1	1
tables de chevet		2	2
Chambre 2 :			
grand lit ou 2 lits simples			1
tables de chevet.			2
1 chaise.			1
Salle de bain (par salle de bain)			
miroir.	1	1	1
sèche cheveux.	1	1	1
ensemble porte papier, porte serviettes	1	1	1
Divers :			
Eclairage (appliques lumineuses, lampe ou lustrerie), éléments décoratifs, rideaux et tringlerie, jeté de lit, suivant projet décorateur.	1	1	1
Terrasse jardin			
Mobilier de jardin	1	1	1

Paraphe

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

OPTION 1 – GARRIGAE PREMIUM

OPTION 1 – PURE INVESTMENT

MODALITE DE LOCATION

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du CGI, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

1 Durée du bail :

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 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.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client 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.

2 Loyer :

Le loyer en numéraire HT, fixé à 4,5% du prix d'acquisition HT (ce qui correspond à environ 4,75% TTC).

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

Pour la première période, le loyer sera calculé au prorata temporis.

Il sera révisé tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

3 Charges :

Le Client restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

LEASE TERMS

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Term of the lease:

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.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Rent:

The rent in cash, exclusive of taxes is fixed at 4.5% of the purchase price exclusive of taxes (which corresponds to approximately 4.75% incl. VAT).

The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

The rent for the first period shall be prorated with the time.

It shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

3 Costs:

The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

OPTION 2 – GARRIGAE PLAISIR

OPTION 2 – PLEASURE INVESTMENT

MODALITE DE LOCATION

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du CGI, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

1 Durée du bail :

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 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.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client 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.

2 Loyer :

2.1 Le loyer en numéraire HT, fixé à 3,1 % du prix d'acquisition HT (ce qui correspond à environ 3,27% TTC).

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

Pour la première période, le loyer sera calculé au prorata temporis.

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

2.2 Le loyer en nature, équivalent à 2,1% TTC du prix d'acquisition HT de l'immobilier consistant en la mise à disposition du BAILLEUR d'un « budget vacances » qui sera utilisé exclusivement à l'exercice par le Bailleur d'un droit à mise à disposition d'un hébergement pour l'utilisation de ses séjours, selon conditions.

LEASE TERMS

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Term of the lease:

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.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Rent:

2.1 The rent in cash, exclusive of taxes is fixed at 3.1% of the purchase price exclusive of taxes (which corresponds to approximately 3.27% incl. VAT).

The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

The rent for the first period shall be prorated with the time.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

2.2 The rent in kind, equivalent to 2.1% inclusive of VAT of the acquisition price of the apartment exclusive of taxes, shall be made available to the lessor as a personal use credit that can be used by the lessor in exchange for accommodations during a visit, as per conditions.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

Le loyer en nature ne pourra être utilisé entre le premier samedi de Juillet et le troisième samedi d'août.

La non-utilisation partielle ou totale du Budget Vacances annuel ne donnera lieu à aucune indemnité. L'excédent non utilisé ne sera pas reporté sur l'année suivante.

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

3 Charges :

Le Client restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

The rent in kind may not be used between the first Saturday in July and the third Saturday in August.

Failure to use any part of the yearly personal use credit shall not give rise to any compensation. The unused surplus shall not be carried forward into the next year.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

3 Costs:

The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

OPTION 3 – GARRIGAE LOISIR

OPTION 3 – LEISURE INVESTMENT

MODALITE DE LOCATION

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du Code Général des Impôts, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

1 Durée du bail :

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 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.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client 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.

2 Loyer :

2.1 Le loyer en numéraire HT, fixé à 2.4 % du prix d'acquisition HT (ce qui correspond à environ 2.53% TTC).

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

Pour la première période, le loyer sera calculé au prorata temporis.

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

2.2 Le loyer en nature, équivalent à 3,1% TTC du prix d'acquisition HT de l'immobilier consistant en la mise à disposition du BAILLEUR d'un « budget vacances » qui sera utilisé exclusivement à l'exercice par le Bailleur d'un droit à mise à disposition d'un hébergement pour l'utilisation de ses séjours, selon conditions.

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

La non utilisation partielle ou totale du Budget Vacances annuel ne donnera lieu à aucune indemnité. L'excédent non utilisé ne sera pas reporté sur l'année suivante.

LEASE TERMS

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Term of the lease:

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.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Rent:

2.1 The rent in cash, exclusive of VAT is 2.4 % of the purchase price, excluding VAT (which corresponds to approximately 2.53% including VAT).

The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

The rent for the first period shall be prorated with the time.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

2.3 The rent in kind, equivalent to 3.1% inclusive of VAT of the acquisition price of the apartment exclusive of taxes, shall be made available to the lessor as a personal use credit that can be used by the lessor in exchange for accommodations during a visit, as per conditions.

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

Failure to use any part of the yearly personal use credit shall not give rise to any compensation. The unused surplus shall not be carried forward into the next year.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

LES TEMPLIERS

CONTRAT DE RESERVATION

Cette partie du loyer sera révisée tous les trois ans en fonction de la moyenne des trois années de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE et plafonné à 2 % par an.

This part of the rent shall be revised every three years according to the three-year average of the rent reference index published by INSEE, subject to an upper limit of 2% per year.

3 Charges

Le Client restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

3 Costs:

The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)

OPTION 4 – GARRIGAE LIBERTE PLUS

OPTION 4 – HOME FROM HOME

MODALITE DE LOCATION

LEASE TERMS

Comme indiqué à l'article 13 du contrat de réservation ci-joint, les locaux acquis par le bénéficiaire seront loués meublés et aménagés à la SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS, aux termes d'un bail répondant aux conditions de l'article 261 D-4 du CGI, et dont les modalités essentielles sont précisées ci-après :

As stated in article 13 of the enclosed reservation agreement, the premises acquired by the beneficiary shall be leased furnished and fitted to SARL GARRIGAE HOTELS & RESORTS under a lease agreement meeting the terms of article 261 D-4 of the General Tax Code, the essential requirements of which are specified below:

1 Durée du bail :

1 Term of the lease:

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.

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.

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.

The term of the lease is set at nine years firm with the possibility of termination every 3 years. It shall be increased by the number of days from its effective date up to 31 December of the same year.

A l'issue du bail, Garrigae devra faire part au Client 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.

At least six months prior to the end of the lease, Garrigae shall inform the Client as to whether or not it intends to renew the lease in a document served by a bailiff. Failing this, the lease will be renewed for a period of one year by tacit agreement.

2 Loyer :

2 Rent:

2-1 Droit d'occupation :

2-1 Occupancy right:

Le bailleur se réservera le droit d'habiter le logement au plus 182 jours dans l'année.

The lessor reserves the right to occupy the dwelling for no more than 182 days in the year.

2-2 Loyer en numéraire :

2-2 Rent in cash:

Pour le surplus, il confiera la location à Garrigae Hôtel & Resorts, et sera rémunéré comme suit :

For the surplus, it shall entrust the task of leasing to Garrigae Hôtels & Resorts and shall be remunerated as follows:

Le loyer en numéraire sera égal à 50% du montant net des locations effectives sur les semaines qui seront confiées en location par l'acquéreur à Garrigae Hôtels & Resorts. Les loyers seront payés à terme échu par le preneur trimestriellement au BAILLEUR au plus tard le 10 du mois suivant l'échéance trimestrielle.

The rent in cash shall be equal to 50% of the net value of the rent received by Garrigae Hôtels & Resorts during the let period. The rent shall be paid in arrears every quarter by the lessee to the lessor, no later than on the 10th of the month following the quarterly term.

3 Charges :

3 Costs:

Le Client supportera des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble pour un montant forfaitaire de 50 € HT par m² et par an. Il restera redevable de tous les impôts et taxes normalement à la charge du propriétaire.

The Customer shall pay the maintenance and operating costs of the building in an inclusive amount equal to € 50 exclusive of tax per m² per year. The Customer shall pay all the taxes normally due from the owner.

Parafe/Initial In Box (All Parties)



Dossier n° 2008-10-3975

Date : 07/10/2008

Propriétaire : AGENCE GARRIGAE-ESTATES

DIAGNOSTIC IMMOBILIER

1^{er} réseau national d'experts

CABINET AGENDA AUDE-HERAULT

Sarl Languedoc Expertises Immobilières

16 Avenue Jean Moulin

34500 BEZIERS

Tel : 04 67 30 56 71 - Fax : 04 67 30 56 70

Port : 06 64 41 25 56 - Agenda34et11@aol.com

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Articles L 271-4 à 6 - R 271-1 à 4 du Code de la Construction et de l'Habitation



ERNT

Etat des Risques Naturels et Technologiques



6 rue Calquières Haute
Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947
34120 PEZENAS

Donneur d'ordre :
AGENCE GARRIGAE-ESTATES
12 bis rue de la Coquille
34500 BEZIERS

Destinataire(s) de ce rapport :
AGENCE GARRIGAE-ESTATES - (Propriétaire)



DIAGNOSTIC IMMOBILIER

Cabinet **AGENDA** Aude-Hérault
16 Avenue Jean Moulin - 34500 Béziers... Tel 04 67 30 56 71... Fax 04 67 30 56 70
Internet : contact : agenda34et11@aol.com - Site : agenda34et11@aol.fr
Sarl Languedoc Expertises Immobilières : au capital de 30 016 € - Siret 433 997 236 000 24 - APE 7112 B
Assurance MMA RC pro n° 113 522 100 et 113 522 101 garantie de 3 000 000 Euros Page 1 sur 13



Cabinet, appliquant le référentiel méthodologique du Conseil supérieur du Notariat, membre de la Fédération Interprofessionnelle du Diagnostic Immobilier

Identification du bien expertisé

Dossier de Diagnostic Technique

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Le dossier de diagnostic technique comprend, les documents suivants :

1. Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
2. L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
3. L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du CCH ;
4. L'état de l'installation intérieure de gaz naturel prévu à l'article L. 134-6 du CCH ;
5. Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
6. Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du CCH.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3° et 4° ci-dessus en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Dossier : 2008-10-3975
 Expertise(s) réalisée(s) le : 07/10/2008
 Destinataires : AGENCE GARRIGAE-ESTATES - (Propriétaire)
 Payeur : AGENCE GARRIGAE-ESTATES - (Propriétaire)
 Commentaires :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

6 rue Calquières Haute
 Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947
 34120 PEZENAS

Etage :
 Section cadastrale : BK
 N° parcelle : 942-943-947
 N° lot :
 N° porte :
 N° cave :
 N° grenier :
 N° garage :
 N° parking :
 Etendue de la prestation : Parties Privatives
 Nature de l'immeuble : Immeuble Bâti
 Date du permis de construire :
 Destination des locaux :
 Document(s) fourni(s) : Aucun

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

AGENCE GARRIGAE-ESTATES

12 bis rue de la Coquille
 34500 BEZIERS

Demandeur : PROPRIETAIRE
 Sur déclaration de l'intéressé.

DESIGNATION DE L'EXPERT :

Julie GARDES

Philippe DARCOURT

ATTESTATION D'ASSURANCE :

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès des Mutuelles du Mans Assurances IARD au titre du contrat groupe 1ère ligne n° 113 522 100 à hauteur de 2.000.000 € et au titre du contrat groupe 2ème ligne n° 113 522 101 à hauteur de 1.000.000 € complémentaires.
 Validité : du 01/01/2008 au 31/12/2008
 Responsabilité Civile Exploitation : 5.000.000 € par sinistre

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2008-01-677

du 18 mars 2008

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

6 rue Calquières Haute Ancienne distillerie cadastrée section BK n°942-943 et 947 34120 PEZENAS

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☒

non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☐

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-692 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☒

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêtés de catastrophes naturels régulièrement publiés

Localisation du bien dans la commune

Arrêté préfectoral

vendeur/bailleur – acquéreur/locataire

7. Vendeur – Bailleur Nom prénom

AGENCE GARRIGAE-ESTATES

rayez la mention inutile

8. Acquéreur – Locataire Nom prénom

rayez la mention inutile

9. Date

à

BEZIERS

le

07/10/2008

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. (V. de l'article 125-5 du code de l'environnement)

Informations générales

Le contexte Juridique, les principaux textes de référence

- Loi n°87.565 du 22 Juillet 1987, Modifiée concernant l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt contre l'incendie et la prévention des risques majeurs.
- Loi n°2003-699 du 20 Juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la prévention des dommages.
- Loi n°2004-811 du 13 Août 2004 relative à la modernisation de la sécurité civile.
- Décret n°90-918 modifié du 11 Octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs.

Quels sont les immeubles concernés ?

- L'ERNT concerne tous les immeubles bâtis ou non bâtis.

Quelles sont les personnes concernées ?

- Au terme des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels le bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

- Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2) ;
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité Ia, Ib, II ou III mentionnées à l'article 4 du décret du 14 mai 1991.

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Durée de validité

- Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.
- Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de colocation, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer

L'état des risques mentionne la sismicité et les risques naturels ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention et auxquels le bien est exposé. Cet état est accompagné des extraits des documents de référence permettant de localiser le bien au regard de ces risques.

Dans quel délai l'obligation est-elle applicable ?

L'état des risques est dû à compter du premier jour du quatrième mois suivant la publication de l'arrêté préfectoral au recueil des actes administratifs dans le département et en toute hypothèse à compter du 1er juin 2006.

L'obligation d'information sur un dommage consécutif à une catastrophe naturelle ou technologique

Dans le cas où la commune a fait l'objet d'un ou plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique, et si le bien a fait l'objet d'une indemnisation particulière, il convient d'annexer au contrat une déclaration du ou des sinistres indemnisés et dont on a connaissance. Cette déclaration ne fait pas l'objet d'un imprimé particulier.

La conservation de l'état des risques

- Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des risques daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail dont il est une composante.

Définition des sigles utilisés

- PPR : Plan de prévention des risques. Il est susceptible de grever un bien immobilier de servitude. Il peut être établi pour un risque naturel et technologique
- DCI : Dossier communal d'information
- IAL : information des acquéreurs et des locataires

SITUATION DE LA COMMUNE FACE AUX RISQUES MAJEURS

Pézenas - Mise à jour : 06/03/2008

INSEE : 34199 - Population : 7778

Département : HERAULT - Région : Languedoc-Roussillon

Risques

Inondation
Mouvement de terrain
Feu de forêts
Barrage
Transport de marchandises dangereuses

Sauvegarde

Plan Communal de Sauvegarde (PCS) notifié par le maire le :	-
---	---

Atlas de Zone Inondable

Aléa	Nom de l'AZI	Diffusion le
Inondation	Moyenne et basse vallée de l'Hérault	01/01/2001
Inondation	Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Hérault	31/07/2007

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPR Inondation	Hérault	12/09/2005		

Tableau extrait du dossier préfectoral des risques majeurs pour l'Hérault

Situation de la commune au regard des risques naturels et technologiques	Inondation			Feux de forêt			Risques particuliers												Risque industriel	Transport matières dangereuses		
							Littoral		Barrage	Mouvement de terrain			Digues	Route	Rail	Gazoduc						
	Faible	Moyen	Fort	Faible	Moyen	Fort	Erosion		Submersion	Inondation liée à une rupture	Zone du 1 ^{er} Quart d'heure	Glissement	Chute de bloc	Effondrement	Retrait/Gonflement des argiles	Rupture						
PEZENAS																						
Legende				Niveau de risque inondation, feux de forêt, érosion littoral													Identification de présence d'un risque naturel					

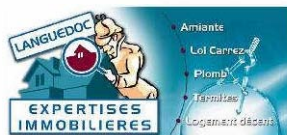
Légende

Niveau de risque inondation, feux de forêt, érosion littoral

Identification de présence d'un risque naturel

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations, coulées de boue et glissements de terrain	04/11/1984	15/11/1984	14/03/1985	29/03/1985
Inondations et coulées de boue	13/10/1986	17/10/1986	27/01/1987	14/02/1987
Inondations et coulées de boue	19/09/1989	19/09/1989	08/01/1990	07/02/1990
Inondations et coulées de boue	17/10/1994	28/10/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations et coulées de boue	28/01/1996	30/01/1996	02/02/1996	03/02/1996
Inondations et coulées de boue	16/12/1997	19/12/1997	02/02/1998	18/02/1998
Inondations et coulées de boue	03/12/2003	04/12/2003	19/12/2003	20/12/2003



Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.



Liberté ■ Égalité ■ Fraternité
REPUBLIQUE FRANCAISE

PREFECTURE DE LA REGION LANGUEDOC ROUSSILLON
CABINET

Le Préfet de la région Languedoc-Roussillon Préfet de l'Hérault Chevalier de la
Légion d'Honneur Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Service Interministériel
De Défense Et De Protection Civile
Arrêté préfectoral n° - 2008/01/550

ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

Liste des communes où s'applique l'obligation des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, article L 125-5 ; articles R 125-23 à R 125-27 ;
Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;
Vu l'arrêté n° 2008-I-059 du 14 janvier 2008 portant délégation de signature ;
Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, Directeur de Cabinet,

ARRETE :

ARTICLE 1 :

L'obligation d'information prévue aux paragraphes I et II de l'article L. 125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes listées en annexe du présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont consignés dans un dossier communal d'information librement consultable en préfecture, sous-préfecture et mairies concernées.

ARTICLE 3 :

L'obligation d'information prévue au paragraphe IV de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, s'applique pour les arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique dont la liste, complétée annuellement, est consultable sur le site <http://prim.net/> rubrique « ma commune face aux risques majeurs ».

ARTICLE 4 :

La liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions mentionnées à l'article R125-25 du code de l'environnement.

ARTICLE 5 :

Ces deux obligations d'information s'appliquent à compter du 1er juin 2006.

ARTICLE 6 :

Un exemplaire du présent arrêté accompagné de la liste des communes mentionnées à l'article 1^{er} et de la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique pris depuis 1982 et dont la mise à jour est consultable sur le site <http://prim.net/>, sera adressé à la chambre départementale des notaires.

Il sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et fera l'objet d'un avis de publication dans un quotidien local.

Il sera consultable sur le site Internet de la préfecture <http://www.herault.pref.gouv.fr/>.

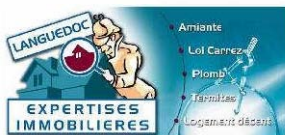
ARTICLE 7 :

Chaque Maire procédera à l'affichage du présent arrêté accompagné de la liste des arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique concernant sa commune.

ARTICLE 8 :

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le sous préfet directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et les maires du département sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 18 mars 2008
Pour Le Préfet et par délégation,
Le Responsable de l'Unité « Risques »
J.E. BOUCHUT



Etat des Risques Naturels et Technologique



Articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Fiche de Synthèse communale

DOSSIER COMMUNAL D'INFORMATION DES ACQUEREURS ET LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES
NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS

PEZENAS

- I) Fiche synthétique
Fiche synthétique des risques inondation
- II) PPR Inondation Prescrit
Extraits cartographiques

FICHE SYNTHÉTIQUE D'INFORMATION SUR LES RISQUES COMMUNE DE PEZENAS

■ RISQUE IDENTIFIÉ

♦ Risque inondation

1) DESCRIPTIF SOMMAIRE DU RISQUE INONDATION

Le risque inondation sur la commune de PEZENAS a conduit Monsieur le Préfet à prescrire un PPRI sur l'ensemble du Bassin Versant de la Peyne, le 12/09/2005.

♦ Nature de la crue :

La commune de Pézenas est située dans le bassin versant de la Peyne affluent principal de l'Hérault.
Le risque d'inondation de la commune est induit par le débordement des cours d'eau et le ruissellement pluvial.

Le réseau hydrographique est composé principalement de la rivière la Peyne, du Fleuve Hérault, et des ruisseaux l'Arnet, de la garrigue, du Tartuguier, du Rieutord, de Lauribelle, de St Martial, d'Elis et d'Ayres .
Une étude hydraulique est actuellement en cours, dans le cadre de l'élaboration du PPRI.

♦ Caractéristiques de la crue :

Les événements historiques marquants sont : 1875, 1895, 1907, 1920, 1953, 1972, 1982, 1984, 1987 et 1994.

♦ Intensité et qualification de la crue :

La crue est composée de 2 paramètres : la hauteur de submersion et la vitesse d'écoulement. Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en types d'aléas dont la représentation figure sur la cartographie ci-jointe :

aléa grave : hauteur de submersion supérieure à 0,50 m.

: ou hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, avec vitesse supérieure à 0,50 m/s

- aléa important: hauteur de submersion inférieure à 0,50 mètre, sans vitesse significative.

Une vitesse significative est une vitesse > à 0,50 m/s à partir de laquelle un adulte se déplace avec difficulté dans 0,50 m d'eau.

Cartographie

Cartographie des zones à risques



COMMUNE DE: PEZENAS
P.P.R. INONDATION BASSIN VERSANT
DE LA PEYNE
PERIMETRE DE PRESCRIPTION



Localisation
du bien faisant
l'objet de
l'ERNT

Déclaration relative aux sinistres indemnifiés au titre des catastrophes naturelles

Je soussigné,

AGENCE GARRIGAE-ESTATES

☒ Vendeur
☐ Bailleur

Déclare :

☐ Pendant que j'en étais propriétaire, le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, **N'A PAS FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE SINISTRE Ayant donné lieu à Indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique..**

☐ Le propriétaire précédent ne m'a pas informé, pour le bien vendu ou loué désigné ci-dessus, **D'UNE DECLARATION DE SINISTRE Ayant donné lieu à Indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique.**

☐ Que le bien vendu ou loué, désigné ci-dessus, **A FAIT L'OBJET D'UNE DECLARATION DE SINISTRE Ayant donné lieu à Indemnisation au titre d'un arrêté de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique..**

Pour savoir si un sinistre résultait ou non d'un événement considéré comme catastrophe naturelle ou technologique, le vendeur (ou le bailleur) doit consulter en mairie l'annexe 2 de l'arrêté du 1^{er} février 2006 qui fournit la liste de toutes les catastrophes qui ont touchées les communes de l'Hérault depuis 1982.

Les arrêtés de catastrophe naturelle régulièrement publiés sont repris ci dessous

Document fait à :

le :

Signature du Vendeur ou du bailleur :

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Voir tableau ci dessus				

LEXIQUE

Le plan de prévention des risques naturels [PPRn]

Cartographie réglementaire des risques naturels présents sur le territoire d'une commune.

A partir de la connaissance des phénomènes comme : les inondations, les avalanches, les séismes, les feux de forêt, il est établi par les services de l'Etat, après concertation et en association avec les collectivités, afin de déterminer les zones à risques et définir les mesures d'urbanisme, de construction et de gestion qu'il convient de respecter pour limiter les dommages.

Il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin, approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme (PLU). Dans certaines situations, afin d'éviter toute implantation à risque, il peut être appliqué par anticipation.

D'anciennes procédures : plan de surface submersible [PSS], plan de zones sensibles aux incendies de forêt [PZSIF], périmètre de l'article R111-3 du code de l'urbanisme et Plan d'exposition aux risques [PER] valent plan de prévention des risques naturels [PPRn].

Le plan de prévention des risques technologiques [PPRt]

Cartographie réglementaire des risques technologiques présents sur le territoire d'une commune.

Il est établi par les services de l'Etat en concertation avec les riverains, les exploitants et les collectivités pour les sites industriels les plus dangereux. L'étude de danger porte sur les effets thermiques, toxiques ou de surpression.

Comme pour le PPRn, cette procédure, créée par décret en septembre 2005, prévoit qu'il est d'abord prescrit, puis soumis à enquête publique et enfin, approuvé. Il s'impose alors au plan local d'urbanisme [PLU].

Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.I.M)

Document d'information réalisé par le Maire qui recense les mesures de sauvegarde répondant au risque sur le territoire de la commune, notamment celles de ces mesures qu'il a prises en vertu de ses pouvoirs de police.

Il contient les données locales, départementales et nationales nécessaires à l'information des citoyens au titre du droit à l'information. Elaboré à partir des informations disponibles transmises par le représentant de l'Etat dans le département, le Préfet, il contient quatre grands types d'informations :

- la connaissance des risques naturels et technologiques dans la commune,
- les mesures prises par la commune, avec des exemples de réalisation,
- les mesures de sauvegarde à respecter en cas de danger ou d'alerte
- le plan d'affichage de ces consignes : le maire définit le plan d'affichage réglementaire dans la commune, dans les locaux et terrains mentionnés dans le décret, selon l'arrêté du 27 mai 2003 relatif à l'affichage des consignes de sécurité devant être portées à la connaissance du public. Le plan figure dans le DICRIM, Les propriétaires ou exploitants des locaux et terrains concernés par l'information doivent assurer, eux-mêmes, l'affichage.

Dossier Communal Synthétique (D.C.S)

Le dossier communal synthétique est la déclinaison à l'échelle locale du dossier départemental des risques majeurs. Il indique pour chaque risque recensé, sa définition, son importance et ses conséquences sur la vie de la commune, des mesures simples et immédiates de protection individuelle et une cartographie détaillée (échelle 1/25 000) où figurent les zones concernées.

Arrêtés de catastrophes naturelles ou technologiques

Tout immeuble, faisant l'objet d'un contrat d'assurance habitation est assuré en cas de catastrophe naturelle depuis 1982 par le biais d'une surprime obligatoire. Les catastrophes technologiques sont quant à elles couvertes depuis 2003.

Ce dispositif apporte la garantie d'une indemnisation permettant la remise en état rapide des lieux sinistrés. Il est enclenché par la reconnaissance par l'Etat du caractère exceptionnel du phénomène.

Le zonage sismique

Etabli à partir de la connaissance historique des séismes et de la connaissance géologique du territoire. Des zones réglementaires avec quatre niveaux 1a, 1b, 2 et 3, est en vigueur depuis 1991 accompagné de règles parasismiques pour les constructions neuves.

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 destinaient 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.

Parafé/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.

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 - 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 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 - LOYER

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

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.

Ce loyer se compose de deux parties :

- Partie en numéraire
- Partie en nature

The rent shall be in two parts:

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

4.1 Loyer en numéraire :

4.1 Rent in cash

A. Montant du loyer

A. Amount of the rent

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

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

€ _____

€ _____

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

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

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

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

B. Paiement du loyer

B. Payment of the rent

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

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.

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

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

C. Révision du loyer

C. Revision of the rent

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.

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.

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

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

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

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

Parafé/initial

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.

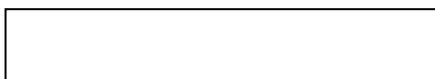
In the event that the Lessor acquires the property, the subject of this lease, after completion of the building, this lease shall come into effect on the day following signature of the full and final deed of sale.

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.

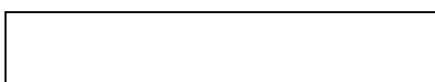
The Lessee undertakes to respect the provisions in the Description of the Partition of the Real Estate, the Co-Ownership Bylaws and the specifications for the communal facilities, stating it is fully aware of the details in all these documents.

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;

Paraf/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

FORMULE GARRIGAE PLAISIR / PLEASURE INVESTMENT OPTION

UNITE No _____

Entre les soussignés:

Le Propriétaire _____

Demeurant à : _____

Le Co-Propriétaire _____

Demeurant à : _____

Between the undersigned:

The Purchaser _____

Address: _____

The Co-Purchaser _____

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.

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

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 destinaient les logements acquis dans la résidence à la location meublée

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

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.

Parafe/initial

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.

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.

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

Située 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.

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 - 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 assujetti 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.

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.

Parafe/initial

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

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

GENERAL CONDITIONS

ARTICLE 5 - TERM AND DATE OF 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

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.

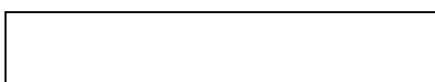
The Lessee undertakes to respect the provisions in the Description of the Partition of the Real Estate, the Co-Ownership Bylaws and the specifications for the communal facilities, stating it is fully aware of the details in all these documents.

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



Parafe/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.

LES TEMPLIERS

BAIL COMMERCIAL / COMMERCIAL LEASE

obliged to provide and make claims under the ten-year 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 ;

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 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

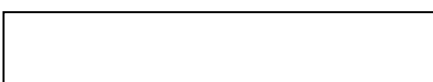
The Lessee shall pay all advertising, reservation and promotion expenses and in general pay the costs of the hotel-type services required to optimise occupation on condition that it decides to provide or order such services. The Lessee shall at its own expense also pay the reception, cleaning and maintenance 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;



Parafe/initial

- b) De bris de glace et de dégâts des eaux ;
- 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.

- b) Glass breakage and water damage;
- 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 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 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 Budget Vacances ne pourra être utilisé entre le premier samedi de Juillet et le troisième samedi d'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.

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.

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 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 Personal Use Credit may not be used between the first Saturday in July and the third Saturday in 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.

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.

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

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.

- 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.

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.

LES TEMPLIERS BAIL COMMERCIAL / COMMERCIAL LEASE

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

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) 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 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.

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

FORMULE GARRIGAE PREMIUM / PURE INVESTMENT OPTION
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

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

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

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^o b) du Code Général de s Impôts, et ce, dès l'instant où la quasi totalité des acquéreurs destinaient 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^o 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.

Parafé/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.

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 - 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 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 – LOYER

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

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.

Ce loyer se compose uniquement d'une partie numéraire. Aucun loyer en nature n'est octroyé.

This rent consists of cash payments only. No personal use credit is granted.

4 .1 Loyer en numéraire :

4 .1 Rent in cash

A. Montant du loyer

A. Amount of the rent

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

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

€ _____

€ _____

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

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

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

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

B. Paiement du loyer

B. Payment of the rent

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

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.

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

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

C. Révision du loyer

C. Revision of the rent

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.

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.

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

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

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

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

Parafe/initial

4.2 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 majorées 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.

CONDITIONS GENERALES

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.

4.2 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.

GENERAL CONDITIONS

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.

Parafe/initial

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 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.

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 on its expiry, he/she shall advise the Lessee thereof at least six months before 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 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.

Parafe/initial

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 de résidence de tourisme classée.

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.

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 of starred tourism residence.

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.



Parafé/initial

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-constructeur, 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.

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...).

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.

7.3 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 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...).



Parafe/initial

Le Bailleur restera redevable et conservera à sa charge les impôts 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.

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

The Lessor shall pay and remain liable for the rates and taxes 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.

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



Parafe/initial

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 ;
- 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 :

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;
- 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:

Parafe/initial

- 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 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 - 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.

- 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 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 - 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.

Parafe/initial

ARTICLE 10 - 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.

ARTICLE 11 - 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 12 – 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 13 - ANNEXES

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

ARTICLE 10 - 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.

ARTICLE 11 - 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 12 – 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 13 - ANNEXES

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

FAIT EN DOUBLE EXEMPLAIRE

A.....

Le.....

A : BEZIERS

Le

Le Bailleur

Pour le Preneur

--	--

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

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

--

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

(Translation = read and approved; good for a commercial lease and mandate)

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 réalisées 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
MANDAT DE LIVRAISON / DELIVERY MANDATE

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

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.

LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL

Adresse de Correspondance

SODAREX-INVEST
Société d'Expertise Comptable
Rue La Motte Picquet
33300 BORDEAUX
Tel : 05.56.69.62.72
Fax : 05.56.50.87.07

LETTRE DE MISSION
LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESSIONNEL
L.M.N.P

LE SOUSSIGNE

M _____
(Nom et prénom)
Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

Téléphone _____ Fax _____

Portable _____ Mail _____

Ayant acquis le(s) lot(s) n° _____

De la Résidence Les Templiers _____

Situé à PEZENAS _____ Code postal 34 120 _____

Mandate par la présente le Cabinet SODAREX-INVEST, afin d'effectuer les missions suivantes :

1 / DEMANDE DE REMBOURSEMENT DE LA TVA

Mission

- Constitution Dossier Permanent Client
- Déclaration de début d'activité (imprimé P0)
- Inscription au Centre des Impôts
- Rédaction de la lettre d'option TVA réel.
- Etablissement de la demande de remboursement de TVA, dans le trimestre suivant la livraison de l'immeuble.
- Suivi du dossier auprès de l'administration jusqu'au versement effectif de la TVA.

Honoraires

Honoraires arrêtés forfaitairement à **100 € HT** soit 119.60 € TTC soit (hors débours éventuels).

Ces honoraires seront facturés une seule fois à la date de signature de l'acte.

Il est expressément convenu que cette mission n'inclut pas pour SODAREX-INVEST l'appréciation du bien fondé du droit à déduction exercé par le client.

2 / MISSION COMPTABLE

Mission

- Tenue de la comptabilité au réel
- Etablissement de la Déclaration Annuelle de TVA. (CA/12)
- Déclaration fiscale BIC de fin d'année (N° 2031 et suivants),
- Bilan Comptable Annuel.
- Production des Informations Fiscales et Sociales pour Déclarations personnelles.

Ces travaux d'exécution représentent une mission convenue de mise en forme fiscale et une mission de Présentation de vos comptes annuels. Ils sont donc effectués uniquement en fonction des données fournies par vous-même pour chaque arrêté annuel et des documents d'achat et d'emprunt fournis à l'origine de l'investissement.

La mission, d'une durée initiale de Un (1) an, se renouvellera par tacite reconduction pour une année supplémentaire faute d'avoir été dénoncée par l'une ou l'autre des parties trois mois avant l'expiration de l'exercice social en cours.

Cette mission comptable ne comprend aucun conseil de quelque nature concernant le bien fondé du montage juridique et fiscal.

Honoraires

Honoraires arrêtés forfaitairement, par exercice comptable, à **350 € HT** soit 418.60 € TTC (hors débours éventuels).

L'acquisition d'un lot supplémentaire, en plus de celui inclus dans l'Investissement initial, donnera lieu à la perception d'un montant complémentaire d'honoraires de **70 € HT** par Lot et par exercice comptable.

Ces honoraires seront facturés chaque année, au mois de février, la première fois l'année suivant l'acquisition du bien

Le prix de la mission fera l'objet d'une révision annuelle en application de l'indice Syntec. En conséquence, les honoraires varieront au mois de février fonction de l'évolution annuelle de l'indice Syntec en respectant un indice plancher de 2%.

Ces honoraires n'intègrent pas l'assistance et le suivi de tout contrôle fiscal éventuel. Cette mission pourra être effectuée par la SODAREX-INVEST en cas de besoin et fera l'objet d'une facturation séparée.

3 / OPTION ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE

(Voir la notice annexée à la fin de la lettre de mission)

- Adhésion à un Centre de Gestion Agréé, coût annuel H.T 164.00 €

Tableau comparatif des coûts H.T « Sans » et « Avec » **Adhésion à un Centre de Gestion Agréé.**

	Sans Adhesion CGA	Avec Adhésion CGA
Honoraires Mission Comptable	350.00 €	350.00 €
Adhésion à un CGA		164.00 €
Demande de Remboursement de TVA	100.00 €	100.00 €
Coût Total HT	450.00 €	614.00 €
Crédit Impôt adhérent C.G.A		-614.00 €
(Somme déduite d l'impôt sur le Revenu à payer l'année suivante)		
Coût de la Gestion Fiscale et Comptable	450.00 €	0.00 €

L'adhésion au centre de Gestion Agréé vous permet donc, si vous y êtes éligible, de ramener le Coût de la gestion fiscale et comptable de votre Investissement **à 0 € chaque Année** et donc de bénéficier d'une économie de **450.00 € H.T la première année et 350.00 € H.T les années suivantes** sous réserve que vous ne soyez pas par ailleurs déjà membre d'un Centre de Gestion Agréé au titre d'une autre activité imposée en B.I.C.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous retourner un exemplaire de la présente lettre de mission, en nous précisant quelle(s) mission(s) vous choisissez en portant la mention manuscrite « **Bon pour accord** » ou « **Non Souscrite** » dans la colonne « **Choix** » sur la correspondante suivie de votre signature:

	Choix	Signature
Mission 1 : Demande de Remboursement Initial de TVA		
Mission 2 : Mission Comptable Annuelle		
Adhésion Centre de gestion Agréé		

Si vous ne souhaitez pas adhérer à un centre de gestion, ou si vous êtes déjà membre d'un centre de gestion agréé, cochez la case ci-dessous pour préciser dans quel cas vous vous situez.

- ☐ Non, je ne souhaite pas adhérer à un Centre de Gestion Agréé.
☐ Non, je suis déjà adhérent à un Centre de Gestion Agréé.

Notre mission ne prendra effet qu'à réception de votre accord.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Fait à _____

Le _____

La Personne physique
 (Signature et Mention manuscrite « Bon pour accord »)

SODAREX-INVEST
Frédéric SELLAM
Expert Comptable

PS : Parapher toutes les pages du contrat.

TRANSMISSION DE COURRIER

La personne devra préciser à quelle adresse elle souhaite recevoir les courriers en provenance du Cabinet SODAREX-INVEST, si elle était différente de celle figurant en en-tête des présentes.

M _____
(Nom et prénom)

Demeurant _____
(Adresse complète)

Ville _____ Code postal _____

Email :

La Personne physique
(Signature)

OPTIONS FISCALES ET MANDAT FISCAL

Je Soussigné (ou Nous soussignés) :

Nom et Prénoms

Demeurant :

Ville :

Code postal :

Téléphone :

Fax :

Portable :

Mail :

Ayant acquis le(s) lot(s) n° :

De la Résidence Les Templiers _____

Situé à PEZENAS _____ Code postal 34 120 _____

Déclare par la présente :

- 1- Mandater et donner pouvoirs à la société d'expertise comptable SODAREX-INVEST sise rue La Motte Picquet à BORDEAUX (33300) afin de réaliser toutes les formalités relatives à mon immatriculation au Centre des Impôts adéquat, signer pour mon compte toute déclaration nécessaire afin d'obtenir le remboursement de la TVA qui sera directement versé sur le compte bancaire dont le RIB est joint à la présente dans le Cadre de la Mission 1 décrite ci-dessus.
- 2- Opter pour le Régime Réel en matière de TVA et renoncer à la franchise de base en application de l'Article 293 F du CGI.
- 3- Mandater et donner pouvoirs à la société d'Expertise-comptable SODAREX-INVEST pour répondre à toute demande de l'administration fiscale et recevoir tout courrier relatif à mon dossier et d'effectuer toute démarche gracieuse ou contentieuse s'y rapportant.

Fait à

Le

Pour le(s) Client(s)
Bon pour Mandat

Pour SODAREX-INVEST
Bon Pour Acceptation de Mandat

ADHESION A UN CENTRE DE GESTION AGREE POURQUOI ?
--

Madame, Monsieur,

La loi de finances 2006 a instauré une majoration de **25% du résultat imposable** pour les contribuables exerçant une activité BIC ou BNC qui ne sont pas membre d'un CGA (CENTRE DE GESTION AGREE), adhésion qui permettait auparavant d'obtenir un abattement de 20% sur le résultat imposable.

Pour la plupart d'entre vous, votre résultat fiscal est déficitaire les premières années, donc nous pourrions considérer que ce nouveau texte est sans conséquences pour vous.

Mais, il convient de prendre en compte les deux éléments suivants :

- **Réalisation de Bénéfices**

Votre activité peut générer des bénéfices à divers titres :

- Remboursement anticipé de l'emprunt.
- Lorsque l'emprunt est terminé.
- Lorsque le bien est amorti.

- **Le remboursement intégral des honoraires de comptabilité et d'adhésion à un centre de gestion**

L'article 199 quater B du CGI, attribue **une réduction d'impôt sur le revenu** à hauteur des honoraires et cotisation CGA payés, plafonnée à 915 € par an, pour les adhérents à un Centre de Gestion Agréé exerçants une activité dont les recettes sont inférieures aux limites du micro-BIC (ce qui est votre cas).

L'adhésion à un Centre de Gestion Agréé va donc permettre d'éviter une majoration de 25% de vos résultats en cas de réalisation de bénéfice et **d'obtenir le remboursement intégral de nos honoraires et du coût de la cotisation au CGA, par le crédit d'impôt de 915 €.**

Nous vous indiquerons, bien entendu, dans quelle case il convient de porter cette somme qui sera déduite l'année suivante du montant de l'impôt à payer.

Nous avons négocié avec le centre de gestion GE.T.I un tarif préférentiel de 195 € TTC par an.

Donc, outre le fait d'éviter d'être imposé éventuellement sur 125 % de votre bénéfice et si vous n'exercez pas déjà par ailleurs une activité commerciale (activité BIC), l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé vous permet d'obtenir le remboursement intégral de vos frais de suivi comptable et fiscal de votre investissement.

Nous vous invitons donc à choisir l'option « Adhésion à un Centre de Gestion Agréé ».

CODE GENERAL DES IMPOTS, CGI.

Article 199 quater B En vigueur
Edition du 31 mars 2002.

Modifié par Loi 2001-1275 2001-12-28 art. 84 Finances pour 2002 JORF 29 décembre 2001.

En vigueur depuis le 31 Mars 2002

Livre premier : Assiette et liquidation de l'impôt.

Première Partie : Impôts d'Etat.

Titre premier : Impôts directs et taxes assimilées.

Chapitre premier : Impôt sur le revenu.

Section V : Calcul de l'impôt.

II : Impôt sur le revenu.

2° : Réduction d'impôt accordée aux adhérents de centres de gestion ou d'associations agréés.

Les titulaires de revenus passibles de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles ou bénéfices non commerciaux dont le chiffre d'affaires ou les recettes sont inférieurs aux limites du forfait prévu aux articles 64 à 65 B ou des régimes définis aux articles 50-0 et 102 ter et qui ont opté pour un mode réel de détermination du résultat et adhéré à un centre de gestion ou à une association agréés bénéficient d'une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu égale aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un centre de gestion ou à une association agréés. Cette réduction, plafonnée à 915 euros par an, s'applique sur le montant de l'impôt sur le revenu calculé dans les conditions fixées par l'article 197 et dans la limite de ce montant. Les dispositions du 5 du I de l'article 197 sont applicables.

Cette réduction d'impôt est maintenue également pour la première année d'application de plein droit du régime réel normal ou simplifié d'imposition des bénéfices agricoles.

Codification : Décret 2002-923 2002-06-06.

Textes associés : Instruction 2000-12-20 4G-2-00.

Codes cités : CGI 197, 64 à 65 B, 50-0, 102 ter.

ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE
DES FRAIS D'ACTE

Nous soussignés, **SCI Les Templiers** dont le siège social est situé **12 bis rue de la Coquille, 34500 Béziers** représentée par son gérant Monsieur Miguel Espada attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la résidence Les Templiers à Pézenas bénéficieront :

De la prise en charge des frais, droits et honoraires du Notaire consécutifs à la signature de l'acte authentique d'acquisition de leur logement.

Le paiement sera effectué par la **SCI Les Templiers** directement entre les mains du notaire.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Béziers, le 2/11/2009.

Le gérant
Miguel Espada



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE
DES FRAIS D'HYPOTHEQUE

Nous soussignés, **SCI Les Templiers** dont le siège social est situé **12 bis rue de la Coquille 34500 Béziers** représentée par son gérant Monsieur Miguel Espada attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la résidence Les Templiers à Pézenas bénéficieront :

De la prise en charge des frais d'hypothèque ou des frais de privilèges de prêteurs de deniers (incluant toute caution) occasionnés par la souscription des prêts nécessaires au financement de ladite acquisition, limité à 2 % du prix de vente.

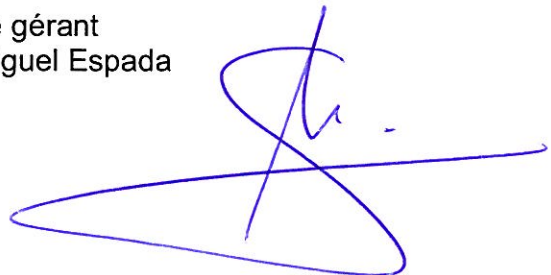
Le paiement sera effectué par la **SCI Les Templiers** directement entre les mains du notaire dans les cas de frais d'hypothèque.

Le remboursement de toute caution sera effectué par la **SCI Les Templiers** sur présentation d'un courrier avec justificatifs de prélèvement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Béziers, le 2/11/2003.

Le gérant
Miguel Espada



ATTESTATION DE PRISE EN CHARGE
DES FRAIS DE DOSSIER BANCAIRE ET DE PROCURATION

Nous soussignés, **SCI Les Templiers** dont le siège social est situé 12 bis rue de la Coquille, 34500 Béziers représentée par son gérant Monsieur Miguel Espada attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la résidence Les Templiers à Pézenas bénéficieront :

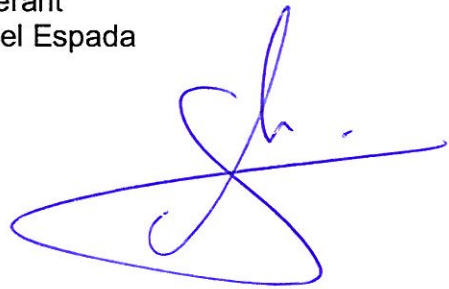
Du remboursement des frais de dossier bancaire limité à 600 euros et 100 euros pour les frais de procuration.

Le remboursement sera effectué par la **SCI Les Templiers** sur présentation d'un courrier avec justificatifs de prélèvement.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Béziers, le 2/11/2009.

Le gérant
Miguel Espada



ATTESTATION D'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE
DE GARANTIE BANCAIRE D'ACHEVEMENT
DE GARANTIE BIENNALE DE GARANTIE DECENNALE

Nous soussignés, **SCI Les Templiers** dont le siège social est situé **12 bis, rue de la Coquille 34500 Béziers** représentée par son gérant Monsieur Miguel Espada attestons par la présente de façon ferme et définitive que les acquéreurs des logements de la résidence Les Templiers à Pézenas bénéficieront :

- D'une assurance dommage ouvrage.
- D'une garantie de parfait achèvement bancaire.
- D'une garantie biennale.
- D'une garantie décennale.

à la signature de l'acte authentique de vente.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

A Béziers, le 2/11/2009.

Le gérant,
Miguel Espada

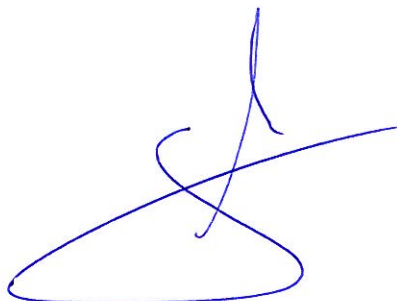


Pour une gestion sans soucis, le gestionnaire Groupe Garrigae a mis en place une garantie premium pour chaque acquéreur de Les Templiers en bloquant 12 mois de loyers sur un compte spécial à la **BANQUE CIC SOCIETE BORDELAISE** comme suit :

- Montant de la garantie premium : 12 mois de loyer HT
- Durée de la garantie premium : 9 ans
- Banque : à partir de la signature de l'acte de vente devant notaire, les fonds sont bloqués et nantis au profit de chaque acquéreur sur le compte séquestre

Numéro compte : 00064080101
Clé RIB : 32
Code Guichet : 19027
Code Banque: 10057
Domiciliation : CICSB Béziers Riquet
BIC : CMCIFRPP

- Mise en oeuvre de la garantie des loyers impayés selon conditions particulières et générales annexées au bail commercial à la signature de l'Acte de Vente



Fiche D'Etat Civil - Selectys

	Acquéreur 1	Acquéreur 2
Titre (Mr, Mme, Mlle...)		
Nom		
Prénoms (Soulignez le prénom usuel)		
Adresse :		
Nationalité ⁽¹⁾		
Date de Naissance		
Lieu de Naissance		
Nom usuel du père		
Nom de jeune fille de la mère		
Profession		
Tel Domicile		
Tel Bureau		
Tel Portable		
Email		
Situation de Famille	Célibataire Marié(e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :	Célibataire Marié (e) Veuf depuis le : Divorcé (e) depuis le ⁽²⁾ : Pacs depuis le :

Mariage et régime Matrimonial :

Date et lieu de mariage :
Date de votre contrat de mariage ⁽²⁾ : Ville.....
Nom du notaire rédacteur :
Régime adopté :

Modification du régime Matrimonial :

Date de l'acte :
Nom du notaire rédacteur : Ville.....
Nouveau régime adopté :
Homologation ⁽²⁾ par le tribunal de:

Acquéreur(s)

En cas d'achat en société :
Nom de la Société : Forme :
Existence : Statuts faits ⁽²⁾ - A faire

Réalisation de la vente :

Déplacement chez le notaire du programme : OUI / NON -
Procuration : OUI / NON -

(1) Pour les nationalités étrangères, merci de fournir une copie de la carte de séjour ou de résident

(2) Merci de fournir une copie du (des) documents

Pour les successions ou donations, merci de préciser au verso les noms, les prénoms, les dates et lieu de naissance de vos enfants (adresse éventuellement)

PEZENAS - LES TEMPLIERS - Masse Couleur - A03

Echelle 1/250 - 20090807

