

Société Civile Professionnelle  
**Sébastien LENOIR & François TOSTAIN**

Huissiers de Justice associés  
*119, Avenue du Général Leclerc*  
*33200 BORDEAUX*  
*Tel : 05.56.44.22.06*  
*Fax : 05.56.79.11.62*



***PROCES VERBAL DE CONSTAT***

***Du 11 Janvier 2023***

**DOSSIER 38844**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE ONZE JANVIER**

**A LA REQUETE DU :**

**CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, SA** à conseil d'administration au capital social de 124821703 €, dont le siège social est situé au 26-28 26 RUE DE MADRID 75008 PARIS 8, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 379 502 644, représentée par M. Yannick Borde agissant et ayant les pouvoirs nécessaires en tant que président du conseil d'administration.

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD)**, société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, Y demeurant 26/28 rue de Madrid, 75008 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CBDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1<sup>er</sup> juin 2015, elle-même venant aux droits de **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Elisant domicile au cabinet de **Maître Fernando SILVA**, avocat membre de la SAS DELTA AVOCATS, Avocat au barreau de Bordeaux, domicilié 11/11 bis cours du chapeau rouge 33000 BORDEAUX, lequel se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, lequel accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée

Plaidant par **Maître Delphine DURANCEAU**, avocat Associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX EN PROVENCE et de GRASSE, dont le siège est Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES

*Nous, Sébastien LENOIR, Huissier de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Sébastien LENOIR & François TOSTAIN, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la résidence de Bordeaux, 119 Avenue du Général Leclerc, soussigné,*

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifions nous être transporté ce jour à l'adresse suivante :

Résidence **Appart'City**, sur la commune de Saint Jean d'Illac 33127, cadastré section AR n°56, 1140, avenue de Bordeaux, n° de copropriété 604, n° de vente 48, porte n°304, appartement au rez-de-chaussée et R+1 et place de parking n° de copropriété 82 n° de vente 129.

**Lot n°604 :**

Un appartement duplex situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment 5 portant le n°48 sur le plan de niveau, rez-de-chaussée et premier étage n°13.

**Lot n°82 :**

Un parking situé hors bâtiment portant le n°129 sur le plan de masse.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification de deux commandements de payer valant saisie en date des 23 Novembre 2022.

Nous procédons aux constatations suivantes :

**Lot n°604 appartement – Villa 304**

Il s'agit d'un appartement, type 3, en duplex.



**Porche d'entrée**

Sol dalle de cailloux lavés présentant diverses salissures, en état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un crépi en état d'usage, quelques salissures et toiles d'araignée.

La sous-face du plafond en bardage métallique est en bon état.

Un détecteur de présence commandant une applique lumineuse, il manque le globe.



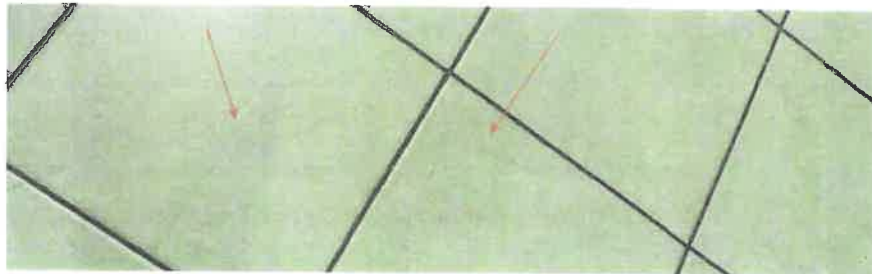
### Porte d'entrée

La porte d'entrée est équipée d'une serrure commandée par badge.  
Quelques salissures, traces de scotch, rayures sur la face extérieure.  
La face intérieure est en état d'usage.

### Pièce principale du rez-de-chaussée à usage de salon/salle à manger



Sol carrelage 40 x 40 cm présentant quelques éclats, quelques fissures notamment en partie médiane du salon, une fissure qui se prolonge en diagonale sur sept carreaux.



Une deuxième fissure dans le carrelage côté salon parallèle au mur de façade dans la quatrième rangée de carreaux, sur quatre carreaux.

**Le reste du carrelage est en état d'usage.**

**Les murs sont entoîlés et peints en blanc cassé et rouge au niveau du coin cuisine.  
La peinture est en état d'usage, quelques accrocs à signaler notamment dans l'angle de la cuisine et sur les murs rouges de la cuisine.**

**Le plafond en crépi gouttelette est en état d'usage.  
A signaler un dégât des eaux au niveau de l'arrivée de l'escalier.**



**Une porte-fenêtre donnant sur le jardinet, double vantail ouvrant à la française, PVC, double vitrage avec volets bois.  
La peinture est écaillée.  
L'ensemble est en état d'usage.**

Une autre fenêtre PVC, double vitrage, simple vantail coté coin cuisine, qui donne sur le porche en état d'usage.

Les interrupteurs électriques sont en état d'usage, commandant un luminaire au-dessus du salon et un luminaire au-dessus de la cuisine.

#### Coin cuisine



Un meuble sous évier en état ancien.  
La plinthe est légèrement gondolée.  
L'intérieur du placard est sale. Il présente des traces d'infiltration d'eau.

Un plan de travail mélaminé de couleur gris avec diverses dégradations.  
Le plan de travail a pris l'eau au niveau du robinet et à la périphérie de l'évier.  
Un évier inox avec robinet mitigeur en état d'usage.

Une plaque vitrocéramique Schneider en état d'usage.

Une hotte aspirante Candy en état d'usage.  
La hotte fonctionne, le luminaire également.

#### Trois placards hauts :

Une niche micro-ondes sur le côté gauche.  
Un meuble au-dessus de la hotte en état d'usage.

Un meuble sur le côté droit présentant quelques petits accrocs sur la porte.

Une bouche de VMC.

Le chauffage, dans cette pièce, est assuré par un petit convecteur électrique, côté cuisine.  
Un deuxième convecteur de marque Atlantic, côté salon  
Et un split de climatisation de marque Saunier Duval.

Le tableau électrique est situé dans une gaine technique au pied de l'escalier.  
Il est équipé d'un compteur Linky et de disjoncteurs différentiels.

#### Escalier d'accès au premier étage

Il s'agit d'un escalier bois peint en blanc, présentant des traces d'usage importantes notamment sur les nez de marche.

La peinture est écaillée et usée, laissant apparaître le bois.

Le reste de l'escalier est en état d'usage.

Les marches sont sales et noircies.

#### Peller du premier étage

Sol stratifié, imitation parquet foncé, en état d'usage.

Les murs sont entoilés et peints en blanc, en état d'usage.

Plafond crépi gouttelette en état d'usage, présentant des traces de colle.

Quelques salissures à signaler sur le soubassement des murs de la cage d'escalier.



### Salle de bains



La porte de la salle de bains est légèrement voilée.

Sur la face intérieure, nous constatons qu'un crochet a été arraché, laissant un trou dans la porte.

Sol carrelage en état d'usage avec plinthes assorties présentant quelques éclats et petites salissures au pied du lavabo.

Les murs sont entoilés, peints en blanc, en bon état.

Quelques traces de moisissure apparaissent au-dessus de la faïence de la baignoire.

La faïence de la baignoire est en état d'usage, les joints sont légèrement moisis.

Plafond en état d'usage.

La trappe de visite d'accès aux combles est légèrement décrochée du plafond.

Un placard cumulus sur le côté gauche contenant un cumulus Atlantic, 200 L en bon état apparent. La porte fonctionne correctement.

Un meuble lavabo en mélaminé, imitation bois, marron, en état d'usage.

Une vasque en porcelaine Roca avec robinet mitigeur oxydé.

Une tablette, un miroir, un luminaire qui ne marche pas.

Une baignoire émaillée Roca en état d'usage avec un robinet mitigeur, flexible, rampe, pomme de douche,  
Le flexible est en mauvais état.  
L'ensemble est entartré et oxydé.

Une bouche de VMC.

Un fil pour faire sécher le linge.

Un pare-douche vitré.  
La structure métallique est oxydée et la peinture est écaillée sur sa partie basse.

Un interrupteur commandant un luminaire sur le mur de droite et un convecteur électrique de marque Atlantic qui est légèrement tordu.

Chambre n°1 côté salle de bains



Sol stratifié imitation parquet foncé avec plinthes assorties, le tout en état d'usage.

Les murs sont entoilés, peints en gris, en bon état général.

Le plafond est recouvert de crépi gouttelette en bon état.

Un placard double porte coulissante avec aménagement, penderie et étagères, le tout en bon état.

Une fenêtre double vitrage, PVC, simple vantail, donnant sur la façade avant avec volet.  
Le tout en bon état.

Un interrupteur commandant un point lumineux au plafond.

Présence d'un convecteur électrique.

#### Deuxième chambre



Sol stratifié imitation parquet en bon état général.

Les murs sont entoilés et peints en bon état présentant quelques salissures à signaler sur les murs.

Plafond crépi gouttelette en bon état général présentant une petite auréole au droit du split de climatisation.

Une fenêtre, deux vantaux, ouvrant à la française, PVC, double vitrage avec volets, battant bois.  
La peinture est écaillée.

Un placard, deux portes coulissantes avec penderie et étagères, en bon état général.

Un interrupteur commandant un luminaire au plafond.

La pièce est chauffée par un split de climatisation Saunier Duval.

### **WC**

Sol carrelage présentant un petit éclat sur le côté gauche de la pièce, quelques salissures.

Les murs sont entoilés et peints en blanc, présentant des salissures sur toute la périphérie de la pièce.

Plafond crépi gouttelette en état d'usage.

La bouche de VMC est sale.

La porte est en bon état.

Cuvette avec couvercle, abattant et chasse en état d'usage.

Une légère fuite de la chasse d'eau à signaler, dans la cuvette.



### **Chauffage et eau chaude sanitaire**

L'eau chaude sanitaire est produite par un ballon d'eau chaude Atlantic 200 L en bon état apparent.

Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques et dans la pièce principale du rez-de-chaussée et dans la chambre n°2, par deux splits de climatisation.

Le groupe de climatisation est situé dans le jardinet, devant la façade avant.

**Place de stationnement lot n°82 (parking extérieur n°129)**

Une place de stationnement extérieure.

Le marquage au sol des places de stationnement étant effacé, nous ne trouvons pas la place de stationnement.

**Piscine**

La copropriété est équipée d'une piscine protégée par une clôture périphérique et accessible par un portillon sécurisé.



### **Occupation de l'appartement**

L'appartement fait l'objet d'un bail commercial de biens immobiliers meublés, signé entre et la société Oceanis Gestion en date du 12 Juillet 2005, d'une durée de 9 années à compter de la mise en exploitation, actuellement en tacite prorogation depuis le 14 Juillet 2016.

#### **Historique des locataires :**

La SARL OCAENIS GESTION est devenue GROUPE SUITE RESIDENCE, immatriculée au RCS sous le N° 432 956 209, puis radiée du RCS le 30/09/2010.

La société PARK AND SUITES a acquis par fusion absorption la société GROUPES SUITES RESIDENCE.

La société APPARTCITY (locataire actuel) a acquis par fusion absorption la société PARK AND SUITES.

#### **Renseignements sur le locataire SAS APPART'CITY**

La SARL Appart'city est inscrite au registre du commerce et des sociétés de Montpellier sous le n° 490 176 120, son siège social est situé 125 rue Gilles Martinet à Montpellier.

La société Appart'city est actuellement sous procédure de sauvegarde suivant jugement du Tribunal de Commerce de Montpellier en date du 15 Avril 2021.

La société Appart'city, nous précise que la résidence a plus de 10 ans, et qu'en conséquence un futur projet de rénovation totale du site pour remédier à la vétusté, est à prévoir dans les prochaines années. La participation prévisionnelle pour les bailleurs est fixée à 750 € HT du m<sup>2</sup>, hors inflation.

Le montant du loyer annuel hors taxes actuel est de 6 846,91 Euros (Parking inclus).

#### **Renseignements fournis par le syndic de copropriété, la société CGS**

Le Cabinet CGS, 37 Avenue Fouchet 64000 PAU, nous remet les documents suivants que nous annexons à notre procès-verbal :

- L'état daté,
- Le RIB de la copropriété,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- La fiche synthétique technique de la copropriété,
- Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- Et les plans de la copropriété.

Nous annexons également à notre procès-verbal de description :

- Le bail commercial
- Le LBIS Appart'City
- Les Diagnostics Loi Carrez, termites, DPE, et ERP réalisé par la société CRI.

De tout ce que dessus nous dressons le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 11/01/2023 à 9h00, pour se terminer le 18/01/2023 à 19h30, pour une durée de 3h30.

Dont Acte.

**Sébastien LENOIR**



Page de garde - Bail

Référence : BDSJ\_PGUICH\_F040ZGUICH\_604\_BOF

Bailleurs.

Code Tiers :

Nom Propriétaire :

Civilité : Mme M.

Données Parc:

Quadri : BDSJ

Nom résidence : BORDEAUX - SAINT JEAN D'ILLAC

Marque d'Origine : APO

Date d'ouverture 7/1/2007

Marque exploitation :

**Appartement**

Numéro de bail: F040ZGUICH

Numéro Lot Copro: 604

Numéro Lot Vente : 48

Numéro Lot Porte : VILLA 304

Code Protel : T3sup

Surface : 62

Typologie : T3 DUPLEX

**Parking**

Numéro Lot Copro Pk:

Numéro Lot Vente Pk :

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Tacite Reconduction

Date au format américain

Date 1<sup>er</sup> bail (si date début vide) : 16/10/20

Date début 16/10/20 Date de fin : 16/10/20

Date de sortie : Date de saisie :

Droits de séjours :

Fréquence de quittancement : T

Statut Fiscal :



N/Réf. : 11.05629/JG

**AVENANT TRANSACTIONNEL**

AU BAIL DU 12 07 2005

Résidence ST JEAN D'ILLAC

**ENTRE**

(ci-après le « *Bailleur* »)

**ET**

1- **PARK AND SUITES**, société par actions simplifiée, Rcs Montpellier 479 987 869, ayant son siège à Montpellier (34070), 125 rue Gilles Martinet, représentée par son dirigeant social

(ci-après le « *Gestionnaire* »)

2- la **SNC SUITES VILLAGE SAINT JEAN D'ILLAC**, propriétaire des parties de service, lots 201, 202 et 203 dénommés

(ci-après le « *Propriétaire* »)

**PREAMBULE**

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 15 07 2007 se terminant le 14 07 2016.

Le(s) Bailleur(s) a ou ont introduit différentes procédures en paiement d'arriéré de loyers et/ou résiliation du ou des baux commerciaux dont il(s) est ou sont titulaire(s).

Les Gestionnaires ont justifié de leur défaillance et faisant état notamment de difficultés financières.

Les Bailleurs, informés de ces difficultés et soucieux d'éviter les conséquences économiques et fiscales d'une telle situation, pour eux, ont décidé de répondre aux alertes de celui-ci et de se rapprocher des autres parties afin de maintenir l'activité de la résidence ainsi que de mettre un terme à leur différend par voie du présent avenant ayant valeur transactionnelle par application des articles 2044 et suivants du code civil.

LS JPC

APPART-HOTELS

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT**1. LOYERS**

1.1. Le Gestionnaire paie l'arriéré des loyers dus jusqu'au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 inclus, pour parvenir à un règlement de loyer correspondant à 70 % HT du loyer initial revalorisés suivant indice prévu au bail.

**1.2. Modalités de paiement de l'arriéré :**

- le Gestionnaire enverra au Bailleur le présent avenant en autant d'exemplaires que de parties :

- le Bailleur retournera s'il est d'accord, lesdits exemplaires signés par lui, à la SCP GOBERT AVOCATS, séquestre déclaré, suivant convention conclue entre le Gestionnaire, le Propriétaire et ladite SCP ;

- dès qu'il sera avisé par la SCP GOBERT par tous moyens (mail, fax, courrier simple) de la réception par celle-ci des avenants signés, le Gestionnaire effectuera immédiatement un virement bancaire sur le compte du Bailleur à due concurrence du montant du loyer visé au présent article.

- le Gestionnaire se verra remettre par la SCP GOBERT, sur production d'une attestation de sa banque confirmant la bonne exécution dudit virement, les avenants signés par le Bailleur et remettra à ladite SCP l'avenant revenant à celui-ci signé par lui et le Propriétaire.

1.3. Délais de paiement de l'arriéré : au plus tard le 20.12.2011 ; celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2011 interviendra à la date stipulée au bail dans la même proportion de 70% revalorisée.

1.4. Paiement des loyers à partir du 1<sup>er</sup> trimestre 2012 sur cette quotité revalorisée de 70 %, à la date stipulée au bail.

**2. CHARGES**

2.1. Le Gestionnaire paiera les charges de copropriété impayées à partir du 1/01/2011 (locatives, imputables au locataire, non récupérables, forfaitaires, d'assurances, taxes sur enlèvement des ordures ménagères, remplacement du mobilier limité aux années 2012 et 2013 incluses) pour chaque résidence concernée, à l'exclusion de celles de l'article 606 du code civil (grosses réparations) et de la taxe foncière.  
Les charges impayées depuis le 1/01/2011 seront réglées au plus tard le 1/03/2012.



APPART-HOTELS

- 2.2. Le Gestionnaire notifiera au syndic de copropriété, avec le Bailleur le cas échéant, sa qualité de débiteur des charges votées postérieurement aux présentes ci-dessus définies, en sorte que ce dernier ne soit en aucune façon recherché à ce titre par le syndicat des copropriétaires concerné.
- 2.3. Le Gestionnaire fournira au syndicat des copropriétaires un compte rendu détaillé et valorisé des travaux réalisés par lui en cours d'exercice et lui notifiera les travaux qu'il entend entreprendre.  
Le Bailleur s'engage, en sa qualité de copropriétaire, à n'approuver que les dépenses strictement nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et au respect de la destination de l'immeuble telle que définie au chapitre « EXPOSE » du bail.

La clause relative au mandat de représentation aux assemblées générales donné au Gestionnaire par le Bailleur tel que figurant à l'art 5 alinéas 2 à 4 du bail est supprimée.

- 2.4. Garanties de paiement des charges : Caution EQUALLIANCE garantissant le paiement des charges de toutes les résidences visées ci-dessus au § 2-1 limitée aux années 2012 et 2013.

### 3. RESILIATION DU BAIL

A défaut de règlement des loyers et charges, visées au point 2, le bail pourra être résilié, en référé, à la seule volonté du bailleur, dans un délai d'un mois, consécutif à un commandement de payer resté infructueux.

### 4. PARTIES DE SERVICE

- 4.1. La résidence service est composée :

-d'une part, de parties privatives acquises par les Bailleurs (unités d'hébergement),  
-et, d'autre part, de parties privatives appartenant au Propriétaire, destinées notamment à permettre d'assurer les services prévus par la loi (petit déjeuner, accueil, blanchisserie, nettoyage des locaux) et également des services annexes (cafétéria parkings, salles de réunion restauration...).

- 4.2. Le Propriétaire s'engage à céder à titre irrévocable au plus tard le 31.3.2012 au syndicat des copropriétaires de la résidence concernée les parties privatives lui appartenant pour l'euro symbolique, sauf prorogation à la demande du syndicat.



- 4.3. Une fois cette cession effective, ces parties de services seront mises à disposition du Gestionnaire à titre gratuit, pendant la durée des baux.
- 4.4. Au titre de ces parties privatives, le Gestionnaire supportera toutes les charges de copropriété qu'elles qu'elles soient, y compris celles qui incombent normalement au propriétaire. Il supportera, en outre, toutes les taxes fiscales les concernant (par exemple, taxes foncières).
- 4.5. Cette mise à disposition gratuite pourra être résiliée par le syndicat en cas d'irrespect de ses obligations par le Gestionnaire, notamment dans les cas et conditions visées au point 3. Dans ce cas, une indemnité d'occupation sera due par lui sur une base et à proportion de 100 (cent) euros par m<sup>2</sup> et par an jusqu'à la libération desdites parties de services.

## 5. PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES LOYERS EN COURS & MAINLEVEE

- 5.1. Désistement réciproque d'instance et d'action concernant les loyers impayés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011 au jour du paiement des arriérés visés ci-dessus, par les parties, conformément aux articles 2044 et suivants du code civil.
- 5.2. Il est convenu que les décisions de justice déjà rendues ou à intervenir entre les parties ne produiront aucun effet, les parties s'obligeant ni à s'en prévaloir, ni à les faire exécuter, chacune des parties supportant ses propres frais de justice. Cette stipulation est substantielle pour chacune des parties.
- 5.3. Le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) dès le paiement des arriérés ci-dessus à donner mainlevée de l'ensemble des mesures de sûreté qu'il(s) a (ont) pris sur les biens ou les actifs du Gestionnaire et notamment les saisies attribution pratiquées sur ses comptes bancaires et le ou les nantissement(s) sur fonds de commerce et en particulier l'inscription du 5/09/2011 au greffe du tribunal de commerce de Montpellier (volume 2011, n° 16) notifié le 13/09/2011 et à justifier spontanément de la réalisation de cet engagement auprès du Gestionnaire après paiement effectif de tous les loyers dus au 3<sup>ème</sup> trimestre 2011.
- 5.4. Pareillement, le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) concourir pour la restitution au Gestionnaire des sommes versées à la Caisse des Dépôts et Consignation au titre des offres réelles en exécution de l'ordonnance de référé du TGI de Nevers du 27/09/2011. Cette stipulation est substantielle sans laquelle le Gestionnaire et le Propriétaire ne se seraient pas obligés. Les frais des mainlevées et désistements d'instance et d'action (référés, appels, jex) visés au point 5 seront réglés, sur justificatifs, par le Gestionnaire qui s'y oblige. Mais ces frais sont expressément plafonnés à la somme de 40 000 € HT.



**BAIL COMMERCIAL  
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES**

suites village

**EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU  
NOUVEAU CODE DU COMMERCE  
ET DES TEXTES SUBSEQUENTS**

Entre les soussignés

Nom prénom : .....

Adresse : .....

Etat civil ou RCS : .....

Gérant : .....

Ci-après désigné par le vocable « le Bailleur », d'une part

et :

**Société OCEANIS GESTION**

SARL au capital de 300 000 euros immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 432 956 209 dont le siège social se trouve : Immeuble Le Séranne, 13910 Quai Floré Tristan, MONTPELLIER (34070) représentée par son gérant en exercice Monsieur **Alex MONNIER**.

Ci après désigné par le vocable « le Preneur », d'autre part,  
qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie de la résidence « Suites Village - situés  
L'édit - Triet n° d'Ilaguet - 33127 SAINT JEAN D'ILLAC

Préalablement au Bail commercial faisant l'objet des présentes il est exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

JRC J K

Suivant acte notarial annexé aux présentes, le bailleur a acquis de la SNC SUITES VILLAGE Société en nom collectif ayant son siège social à MONTPELLIER (34070) Immeuble le Séranne, 130-140 Quai Flora Tristan, le logement ci-après désigné

Numéro de Lot	Type	Etage	Surface	Loyers HT Mensuels	Loyers HT Annuels
48	T3	ADL	62m <sup>2</sup>	713 €	8556 €

Ainsi que le mobilier garnissant cet appartement

De son côté, le preneur a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le preneur, doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de la dite résidence, après leur vente, puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le preneur versant ainsi les loyers au bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminées du consentement du bailleur, telles que les prestations para-hôtelières ci-après décrites.

Ceci expose, il est passé au bail commercial objet des présentes.

#### **BAIL COMMERCIAL :**

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, au preneur qui l'accepte, les biens immobiliers et mobiliers dont désignation ci-dessus exposée, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

#### **IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

##### **1 - DUREE DU BAIL**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de l'ouverture et de l'exploitation de la Résidence Services, SUITES VILLAGE de Saint Jean d'Illac, située Lieudit « Trertins d'Illaguet » 33127 SAINT JEAN D'ILLAC ou à la date d'entrée en jouissance de ses lots de copropriété par le BAILLEUR, si cette date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de mise en exploitation de la Résidence.

Le bail portera sur une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le jour de la prise d'effet.

Au terme de cette période, le bail sera renouvelable, par tacite reconduction, pour une période de 9 années.

Jic  
16

LE PRENEUR convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Au cas où LE BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser LE PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception 12 mois à l'avance.

## **2 - DESTINATION**

Le Preneur ne pourra exercer dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence service. Cette activité consiste 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 :

- le nettoyage des locaux
- la distribution de petits déjeuners
- la fourniture de linge de maison
- l'accueil et la réception de la clientèle même non personnalisée

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence trois des quatre services cités ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article 261D-3 b et c du Code Général des Impôts ainsi que celles prévues par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et l'instruction DGI du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA. Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4 )

Les modalités d'exploitation pourront connaître des modifications suivant l'évolution de la législation fiscale.

## **3 - CHARGES ET CONDITIONS**

### **Concernant le Preneur**

Le preneur s'oblige :


- a) A prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance

La société preneuse supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil

Eile supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachés aux lots.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, la jouissance de la copropriété souscrite par le Syndicat des copropriétaires prendra à sa charge les dommages, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

- b) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété

JSC 

- c) A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
- d) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
- e) La Société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.
- f) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, ni changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnités de tous travaux embellissant et améliorations quelconques qui seraient faits pour lui, même avec l'autorisation du bailleur.
- g) Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux concernant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locaux, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur. Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.
- h) Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité. Toutefois, le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier ainsi que les dépenses de remplacement du mobilier vétuste. Le bailleur conservera à sa charge les charges de copropriété non récupérables dans la limite de cinq pour cent (5 %) du montant du loyer annuel TTC.

**Concernant le bailleur :**

- a) Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui des preneurs.
- b) Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail à descessionnaires notoirement solvables qu'après en avoir informé le bailleur. De plus, le preneur restera garant et solidaire avec son cessionnaire du paiement du loyer, de ses accessoires, et de toutes les obligations du bail pendant toute la durée du présent bail. Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous louer meubles et avec services les lieux objets

506 JK

du présent bail, a tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci avant.

- c) Le Bailleur subroge, en tant que de besoin le preneur dans ses droits et obligations, relativement à la mise en jeu, contre le constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance « dommages-ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le bailleur pouvant en l'occurrence donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 5.

#### 4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepte moyennant un loyer annuel TTC de 9026,58 €

Lot	ETAGE	SURFACE	Montant du Loyer TTC
48	RDC	62 m <sup>2</sup>	9026,58 €/an

Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans à la date anniversaire du bail proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (Base 100 en 1953) publié par l'INSEE plafonné à 1,5 % par an.

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.  
L'indice à utiliser pour la prochaine révision sera le dernier indice connu à la date anniversaire du bail.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur conformément à l'article 293F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.


En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

#### 5 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société Locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part en son lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première requête du mandant, qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de

JTG  IC

mandataire. A défaut, pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par le Preneur, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit nécessaire de former une demande en Justice.

## **6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la résidence avec services à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus. Toutefois, l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

Dans le cas où la non sous-location du bien par le Preneur soit de la faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles graves (telles que l'incendie de l'immeuble, l'inondation l'affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, elle entraînerait le non-paiement du loyer d'un mois dessus qui sera suspendu et dont le montant sera compensé jusqu'à la fin du trouble de jouissance (les loyers ne reprenant que le mois suivant la fin du trouble de jouissance) à hauteur de l'indemnité versée par la garantie pertes d'exploitation souscrite par le preneur.


En cas de vente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

## **7 - FRAIS**

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

## **8 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

JRG  16

**9 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION.**

Pour tout litige 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 loué.

Fait à Montpellier  
En deux exemplaires originaux.

Le ....12/07/2005.....

LE BAILLEUR.

LE PRENEUR



RECU le  
20 AOUT 2007

**MANDAT DE FACTURATION**

Entre,

**La Société SUTES VILLAGES**  
CS 10007 Val de Croze  
130-140 Quai Flora Tristan  
34077 MONTPELLIER Cedex 3  
S.A.S. au Capital de 37000 €  
Immatriculée au R.C.S. de Nanterre sous le n° B 483 280 327 APE : 552 b  
N° TVA intracommunautaire : FR 35 483 280 327  
Représentée par Monsieur Eric BLANC, en qualité de Président

Ci après dénommée le Mandataire

D'une part,

Et,

Société :  
Forme juridique :  
Au capital de : €  
Immatriculée au R.C.S. de :  
Sous le n° :  
APE :  
N° TVA Intracommunautaire :  
Représentée par :  
En qualité de :


Ci après dénommé le Mandant

D'autre part,

**Lesquels, préalablement à la convention objet des présentes, exposent ce qui suit**

Le Mandant a donné à bail au Mandataire en date du 15 juillet 2007 un bail commercial relatif à :

- Lots : 48,85 et 90
- Dans la résidence : « Saint Jean d'Ilac » à Saint Jean d'Ilac
- Adresse : Tretins d'Ilaguet 33127 SAINT JEAN D'ILLAC

Au titre de ce bail, le Mandant devrait émettre au Mandataire les factures afférentes au dit bail commercial.



Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi autorise le Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Les règles de facturation sont fixées par l'article 289 du Code Général des Impôts, qui a été modifié à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2003, pour tenir compte des nouvelles indications de la directive du 20 décembre 2001 transposée, en droit interne, par l'article 17 de la loi de finances rectificative pour 2002.

L'instruction administrative du 7 août 2003 a prévu la possibilité, pour un preneur ou pour un tiers, d'établir matériellement les factures pour le compte du propriétaire bailleur.

Le paragraphe 46 de l'instruction administrative précitée dispose, en effet :

« L'article 289.1 2 du CGI reconnaît désormais expressément la possibilité, pour les fournisseurs, de confier l'établissement matériel de leurs factures à un tiers (sous traitant de facturation) ou à leurs clients (auto-facturations) ».

Il est donc possible, pour les propriétaires bailleurs, de faire établir la facturation par le preneur à bail.

**Ceci étant exposé, il est arrêté ce qui suit.**

Par le présent Mandat de facturation, le Mandant, propriétaire bailleur, autorise le Mandataire, preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers

Le mandataire établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le Mandataire conserve l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Mandant dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le Mandataire

Le Mandant s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant l'identification de l'entreprise.

Fait à Montpellier, le

En double exemplaire.

Le mandant,

  
Le mandataire,

my suitevillage

Montpellier, le 10 juillet 2007

LR/AR

Objet : Prise d'effet du bail - Résidence « Saint Jean d'Illac »

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer par la présente de la date de la prise d'effet de votre bail commercial concernant votre acquisition des lots 48,85 et 90 résidence « Saint Jean d'Illac » à Saint Jean d'Illac, soit le 15 juillet 2007.

L'Indice National du Coût de la Construction qui servira de base pour la révision triennale est le dernier connu en date du 15 juillet 2007, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2007, d'une valeur de 1385.

D'autre part, vous trouverez sous ce pli le mandat de facturation en double exemplaire dont nous vous remercions de nous retourner un exemplaire dûment complété et signé dans l'enveloppe prévue à cet effet.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

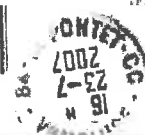
Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

LA POSTE

AVIS  
DE  
RÉCEPTION  
DE VOTRE ENVOI  
RECOMMANDÉ



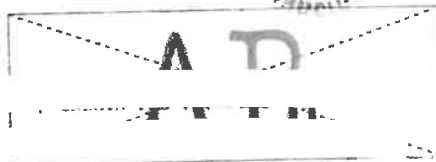
RA 5729 1776 2FR



A COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À  
RENDRE À LA BUREAU DE DISTRIBUTION

RENTREZ VOTRE N° DE  
DÉPART

2301  
27.07  
Signature à destination



CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION  
SONT À DÉTACHER ENSEMBLE À TOUT MOMENT SELON LES POINTILLES

LES FAIS  
DE LA POSTE