

SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI
Commissaires de Justice Associés
71, Boulevard Oddo
Angle rue Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

Première expédition

Coût	
Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	219.16
Majoration	372.00
SCT Art. 444-48	7.67
Total H.T.	598.83
T.V.A à 20 %	119.77
Total TTC	718.60

Les articles se réfèrent au Code de
Commerce
Tarif calculé sur la somme de 290497.58
€
SCT Frais de Déplacement
DEP. Droit d'Engagement des
Poursuites

Acte non soumis à la taxe


**COMMISSAIRES
DE JUSTICE**

PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE MERCREDI VINGT DEUX MARS DEUX MILLE VINGT TROIS

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DU :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 €, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 26-28 rue de Madrid à PARIS (75008), prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et demeurant en cette qualité audit siège, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) ensuite de la réalisation définitive de la fusion-absorption du 01/06/2015, laquelle vient elle-même aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CFFRA) suite à la fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24/12/2007
Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat postulant Maître Magalie PIN, Avocat au Barreau d'AIX-EN-PROVENCE, Avocat associée de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats, interbarreaux inscrite aux Barreaux d'AIX-EN-PROVENCE et de GRASSE, demeurant Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre à Eguilles (13510), laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites.

Ayant pour Avocat Plaidant Maître Delphine DURANCEAU, Avocat au Barreau de GRASSE, Domaine des Plantiers, 150 Route de Berre, 13510 EGUILLES.

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

- D'un acte authentique de vente contenant prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE en date du 11 Mars 2004,
- Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de la SELARL HOR, Commissaires de Justice Associés, 12 Rue de la Camille, 09600 OULLINS, en date des 23 et 25 Janvier 2023.

Le Commissaire de Justice soussigné certifie s'être transporté ce jour à 10 heures, à l'adresse suivante :

Résidence Park & Suites Village, ZAC DE LA BARQUE, Route Départementale 96, Lieudit Plan de la Fabrique, 13710 FUYEAU

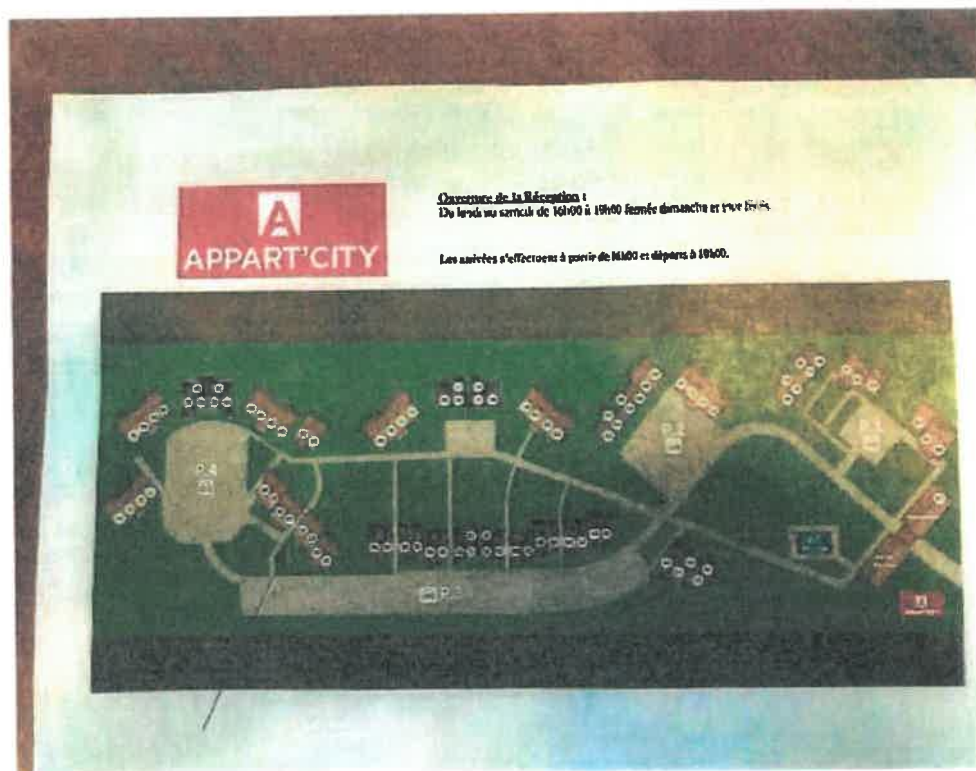
Assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

Ou étant et en présence de :

- Monsieur ASLANBEKOV Saïd, Directeur de la Résidence ainsi déclaré
- Monsieur HAMONIC Yvan, Régisseur Technique ainsi déclaré

Nous faisons les constatations suivantes :

LOT N°149
APPARTEMENT AU REZ-DE-CHAUSSE DE TYPE 3



L'appartement dans lequel nous accédons se compose :

- Au rez-de-chaussée :
- D'une entrée
- D'une cuisine
- D'un séjour
- D'un WC
- Au 1^{er} étage :
- D'un dégagement distribuant deux chambres et une salle de bains

1. REZ-DE-CHAUSSEE

ENTREE

Sur la porte d'entrée en bois équipée d'une serrure multipoints figure le numéro 24.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un placard protégé par une porte
- Un cumulus.
- Un tableau électrique comprenant un disjoncteur, un tableau de fusibles et un compteur électrique.



CUISINE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

Les murs sont recouverts pour partie, d'un placage faïencé en état d'usage.

Les autres parties murales sont recouvertes d'une peinture en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un ensemble de meubles de cuisine hauts
- Une hotte aspirante
- Une plaque de cuisson
- Un four
- Un bloc évier inox simple bac, surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide posé sur un meuble sous évier, une porte
- Un robinet d'arrivée d'eau avec tuyau d'évacuation d'eau pour appareil électroménager.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage.

WC

Il s'agit d'une pièce noire.

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un lave-mains surmonté d'un robinet mélangeur eau chaude/eau froide.



SEJOUR

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipement :

- Un convecteur électrique.

La pièce est éclairée par une baie vitrée coulissante à deux vantaux, cadre en aluminium double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



Cette pièce conduit à une terrasse.

TERRASSE

Le sol est recouvert d'un carrelage en état d'usage.

Equipement :

- Une tonnelle.



2. PREMIER ETAGE

Un escalier quart tournant en bois permet d'accéder au 1^{er} étage.
Dans la montée d'escalier, les murs et le plafond sont recouverts d'une peinture en état d'usage



DEGAGEMENT DISTRIBUANT UNE SALLE-DE-BAINS ET DEUX CHAMBRES

Le sol est recouvert de moquette rase en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.



SALLE-DE-BAINS

Le sol est recouvert d'un revêtement plastifié en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs est en état d'usage.

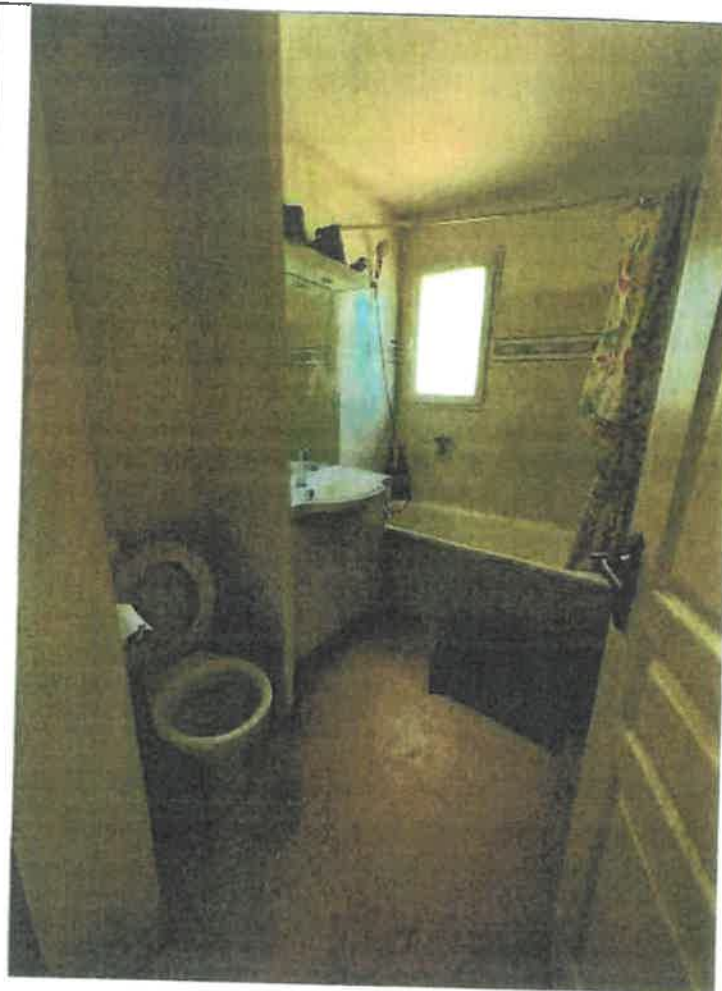
Le placage faïencé au droit de la baignoire est en état d'usage.

La peinture recouvrant le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Une cuvette WC avec abattant, couvercle et chasse d'eau dorsale
- Un plan vasque simple avec un meuble sous vasque deux portes surmonté d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide
- Une baignoire équipée de sa robinetterie.
- Un sèche-serviette électrique
- Une aération.

La pièce est éclairée par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un ensemble de barreaux en fer.



CHAMBRE 1

Le sol est recouvert de moquette rase en état d'usage.
Les plinthes en bois sont en état d'usage.
La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un placard à usage de rangement et de penderie, protégé par deux portes coulissantes
- Un appareil de climatisation.

La pièce voit le jour par une fenêtre à un seul battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par un volet roulant actionné à l'aide d'une manivelle intérieure.



CHAMBRE 2

Le sol est recouvert de moquette rase en état d'usage.

Les plinthes en bois sont en état d'usage.

La peinture recouvrant les murs et le plafond est en état d'usage.

Equipements :

- Un appareil de climatisation
- Un grand placard à usage de rangement et de penderie, protégé par deux portes coulissantes.

La pièce voit le jour par une fenêtre à double battant, cadre en PVC double vitrage, protégée à l'extérieur par des volets en bois.



LOT n°150
UN LOCAL A VELO SITUE AU REZ-DE-CHAUSSEE

Nos répondants nous conduisent jusqu'à ce local.
 Ce dernier est situé face à l'appartement objet de la présente procédure de saisie immobilière.
 Il est protégé par une porte en bois équipée d'une serrure centrale et est utilisé pour le stockage de matériel.

Sol : dalle de ciment à l'état brut.
 Murs à l'état brut.
 Plafond : poutres, chevrons de bois et tuiles.



19
TRES IMPORTANT

L'appartement est actuellement loué selon contrat de bail reproduit ci-après.

**Park
Suites**
APPART-HOTELS

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

Résidence de Tourisme 3 étoiles

« PARK & SUITES VILLAGE » à FUYEAU (13)

12
Ci après dénommé(s) « le bailleur » ou « bailleur »
D'une part.

Et:

La société Park & Suites, dont le capital est de 5.000.000 Euros, dont le siège social est à Montreuil, 10 rue de la République, 93100 Montreuil, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Montreuil (93) sous le numéro 515 123 456, représentée par son Directeur Général Monsieur Pierre DUPONT, titulaire d'un mandat spécial, en sa qualité de représentant, ou toute personne dûment habilitée par lui, dont le nom est inscrit sur le bordereau annexé au présent contrat.

Chapitre deuxième du contrat de bail commercial, intitulé « le gérant »
D'autre part.

CT



APPARI HOTELIER

Il a été préalablement exposé ce qui suit - préambule contractuel :

Le bailleur est propriétaire de bien(s) immobilier(s) - ci après « le bien » - au sein d'une résidence de tourisme : la désignation de(s) bien(s) figure à l'article 1^{er} du présent contrat.

Les parties sont convenues de la conclusion d'un bail commercial portant sur ce bien, et sur les meubles qui le garnissent dont la liste figure en annexe du présent contrat, consenti par le bailleur au bénéfice du preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier et ce faisant la résidence de tourisme en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués, la location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnant de prestations para hôtelières.

La convention est soumise au statut des baux commerciaux défini par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et par les dispositions non contraires à ces textes du décret n° 53.980 du 30 septembre 1953. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément leur convention à ce statut.

Il a été convenu ce qui suit :

Article Préliminaire : Condition suspensive

L'entrée en vigueur du présent contrat est par ailleurs soumise à la condition suspensive suivante relative au taux de retour du nombre des baux.

L'exploitation de la résidence suppose en substance, tant d'un point de vue économique que juridique que la société preneuse puisse gérer au moins 100 % des unités d'hébergements. Il est aussi expressément convenu qu'au plus tard le 07/11/2012 la société PARK & SUITES devra avoir reçu en ses bureaux et signés par les différents propriétaires de la résidence un nombre de baux tel qu'il corresponde à 100 % au moins des unités d'hébergements. À défaut d'atteindre ce résultat à la date ci-dessus le présent contrat sera caduc.

Cette condition suspensive est stipulée au profit exclusif du Preneur qui pourra seul y renoncer. Il est expressément convenu que cette renonciation, à la condition ou aux conséquences de sa défaillance, prendra la forme suivante : l'avertissement par le preneur de l'ensemble des bailleurs qu'il renonce à la condition suspensive par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au plus tard le 07/11/2012 et faisant état de ladite renonciation. Il est convenu que c'est la date d'expédition qui vaudra, le cachet de la poste faisant foi pour vérifier l'intégration de la correspondance au délai requis. À défaut de respecter ce délai la renonciation sera réputée inefficace et le contrat demeurera caduc.

Si le contrat entre en vigueur, parce que la condition suspensive est réalisée ou que la renonciation prévue alinéa ci-dessus est intervenue, une correspondance recommandée - expédiée dans les mêmes conditions de délai - contenant l'exemplaire du bail contresigné par le preneur sera expédiée à chaque bailleur concerné. Il est précisé que le retour du bail et la renonciation le cas échéant pourront faire l'objet d'une correspondance unique.

Enfin si le contrat n'entre pas en vigueur parce que le taux de retour est inférieur à 100 % et que le preneur ne renonce pas, une correspondance d'information sera expédiée par PARK & SUITES à l'ensemble des propriétaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, exposant les modalités de restitution des lieux et des clés par l'effet de l'expiration du bail antérieur.



Article 1. Désignation des lieux

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de tourisme classée avec prestations para hôtelières, et destiné à faire l'objet d'un classement en trois étoiles, dénommée

« Résidence Park & Suites Village - Aix en Provence - Fuveau »
Forum de la Vallée de l'Arc - route Nationale 96
13710 FUYEAU

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au bailleur au sein de la résidence et objet du bail

UNITE(S) D'HABITATION	TYPE SURFACE	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété
T3	63,61	149F	

REMISE	N° LOT	Tantièmes généraux de copropriété
REMISE 146		

Le bailleur donne à bail permanent au preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien ci-dessus, s'entend et poursuit, et comporte avec toutes ses annexes et dépendances, sans aucune exception ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local, dont la puissance est conforée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire de faire une plus ample désignation.

Le bailleur donne, le cas échéant, son accord au preneur pour une gestion rationalisée des aménagements de stationnement pendant la durée du bail.

Le bailleur déclare avoir qualité suffisante de l'importance que revêt pour le preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indissociables à l'exploitation touristique de la résidence auprès d'une clientèle non résidente et, éventuellement, que ces activités présentent de fait un caractère commercial.

A ce titre, le bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux dans l'intégralité de leur destination, savoir : sans que son parcelaire puisse que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils conviennent au profil du preneur.

Park Suites

APPART-HOTELS

Le preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Le bailleur, en fonction des dates d'achèvements de la construction, est susceptible de bénéficier de auprès de tiers (vendeur, intervenants à l'acte de construire, assureurs, voisins etc...) de droits et garanties légales et/ou contractuelles et/ou délictuelles sur l'achèvement, la résolution de désordres, la pérennité de la construction (Garantie décennale, de parfait achèvement etc...) Il est convenu que par le présent contrat, et pendant toute sa durée, le bailleur confère mandat au preneur de gérer en son nom et pour son compte la mise en œuvre de ces garanties et droits et de formuler en son nom toute réclamation amiable ou judiciaire qui serait nécessaire à l'achèvement du lot, à la mise en œuvre des garanties dont bénéficie le bailleur etc... Le preneur pourra ainsi formuler au nom et pour le compte du bailleur toutes les réclamations nécessaires, effectuer toute mise en demeure, introduire et poursuivre toute action en justice, saisir tout avocat etc... Il s'agit par le mécanisme ici institué que le preneur puisse avoir la maîtrise de toutes les réclamations nécessaires afin d'assurer la continuité et la pérennité de l'exploitation. Le bailleur devra en tant que de besoin apporter son meilleur concours administratif, financier, donner toutes informations utiles afin de permettre au preneur d'agir en son nom.

Si l'achèvement, le désordre, la difficulté... concernait les parties communes de la résidence, les droits du syndicat, si bien que le syndicat des copropriétaires doive agir, réclamer, ester, etc... le bailleur apportera son concours en donnant toutes autorisations nécessaires en assemblée générale afin de permettre d'aboutir, le syndicat devant le cas échéant agir en tenant compte des informations et suggestions du preneur.

Les fonds le cas échéant obtenus par le preneur dans le cadre des réclamations et instances introduites au nom et pour le compte du bailleur seront de convention expresse affectés à la résolution de la difficulté, directement par le preneur au bénéfice par exemple des entreprises chargées des travaux de reprise ; le bailleur s'il est destinataire personnellement des sommes les transmettra sans délai pour ce faire au preneur. Enfin ce dernier pourra faire choix de ne pas gérer la difficulté liée à la mise en œuvre des garanties et droits en cause s'il estimait que son exploitation n'est pas atteinte ce dont il devra alors informer le propriétaire.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur. Lors de la fin dudit contrat, il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties.

Le bailleur, dans l'hypothèse où il n'aurait pas pris livraison du bien des avant la régularisation du présent contrat donne mandat exclusif au PRENEUR d'assurer la livraison de ses biens avec le promoteur, signer le procès-verbal de livraison et récupérer les clés.



Article 2 : destination des lieux

2.1. Destination générale

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du Preneur, le Bailleur s'engage à ce que le bien dont il consent la location à bail commercial soit en bon état d'entretien locatif et prêt à être exploité en l'état selon la destination prévue ci-après.

Le bien présentement donné à bail devra servir au preneur dans le cadre de son activité de gestion exclusivement à l'exploitation de son activité de location en Résidence de tourisme classée destinée à une clientèle de tourisme ou d'affaires qui ne peut y élire domicile ni à titre principal, ni secondaire, et répondant aux exigences de l'arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme. Le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'ensemble des démarches à entreprendre pour obtenir le classement de la résidence.

Le preneur aura toutefois la faculté d'ajouter à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires au sein de la résidence, telles que de la restauration, une salle de fitness, de la location de salles de réunion, un sauna etc... les dites activités étant de convention expresse considérées comme connexes ou complémentaires.

Le preneur devra utiliser les locaux loués, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1726 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne pourra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur.

2.2. Fourniture de services para hôteliers en résidence classée

Il est ici précisé que le preneur propose de manière habituelle à sa clientèle, dans la Résidence, de même que dans les locaux situés dans cette même résidence qu'il a déjà loué ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitation de résidences de tourisme classée consistant en la sous-location meublée d'unités d'hébergement situées dans la résidence pour des périodes déterminées, le preneur étant dispensé l'ayant l'essence du contrat et la nature de son activité d'avertir le bailleur lors de chaque sous-location. Le preneur fournira en sus de l'hébergement, au moins 3 des prestations visées à l'article 251D 4° b) du code pénal descriptible, à savoir :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

Le preneur s'oblige à rendre ces services et prestations conformément aux prescriptions administratives et fiscales de manière ce que la présente location soit soumise au régime de la TVA. Le bailleur renonce expressément à la franchise en bail prévue par l'article 293 B du CGI.

2.3. Engagement de promotion touristique à l'étranger

Le preneur s'engage par ailleurs à assurer la promotion touristique à l'étranger dans les conditions définies par l'article 251D 4° a) du Code Général des Impôts, et les articles 176 et 177 de l'annexe II du CGI.

JM CT



Article 3 : Durée du bail

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives.

En application de l'article L146-7-1 du code de commerce le preneur ne bénéficie pas d'une faculté de résiliation à l'expiration d'une période triennale

L'entrée en vigueur du bail est conditionnée par la réalisation de la condition suspensive prévue à l'article préliminaire.

Article 4 : Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable par virement ou chèque.

4.1 : composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque unité d'habitation et parking :

UNITE D'HEBERGEMENT - PARKINGS REMISES	LOYER ANNUEL H.T
Unité(s) d'habbergement 24	4 559,90
Parking(s) / Remise(s) REMISE 145	

Ce loyer s'entend hors TVA. Le preneur sera en conséquence, à acquitter, entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, au taux légal en vigueur au jour de chaque règlement.

Au moment de la régularisation du loyer, le loyer est assujéti à une TVA à 7 % pour les unités d'habitation, 19,6 % pour les parkings.

4.2 : paiement du loyer

Le loyer sera payé à terme échu en quatre échéances trimestrielles égales, les trimestres étant entendus au sens des trimestres civils (1^{er} mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre). Le loyer sera réglé le 10 du mois suivant l'expiration de chaque trimestre. Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le premier loyer sera payé le 10^{er} échéancier à compter pour la période de location comprise entre la date d'entrée en vigueur du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Les loyers sont dus à compter de la date d'entrée en vigueur du bail, à moins que le droit au loyer n'ait été acquis, selon les modalités de règlement convenues aux 2 alinéas précédents, qu'à l'expiration de ce délai ou à l'expiration de la période en vigueur du bail.

Signature



APPART-HOTELS

7

4-3 - Modalités de versement progressif du loyer

Les parties conviennent que le montant de la franchise de loyer ainsi convenue sera répercuté sur les échéances de loyers à venir.

De sorte que 2 (DEUX) mois de loyer (valeur 2013 non indexé) seront versés en même temps que le loyer du 3^{ème} trimestre civil des 3 années civiles qui suivent la prise d'effet du bail.

4-4 : indexation

Le loyer est indexé annuellement et automatiquement, chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois un an après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur un an de l'indice trimestriel du coût de la construction INSEE telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française, mais cette variation est encadrée dans les limites ci-après définies.

Les parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir : le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié à la date d'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau} / \text{indice antérieur})$$

Les définitions des termes de cette équation sont les suivantes :

Le « loyer précédent » est celui en vigueur avant l'application de l'indexation.

L'« indice nouveau » est l'indice le plus récent publié au moment de l'indexation au titre du trimestre de référence.

L'« indice antérieur » est l'indice publié au titre du trimestre de référence, pour l'année précédant celle de l'indice nouveau.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et les ajustements nécessaires seront effectués au moment de la parution de l'indice.

Limitations de l'indexation

L'indexation est encadrée entre « zéro » (zéro) - plafond - et « quatre » (plus ou moins un virgule cinq pour-cent) - plafond - chaque année.

En cas de variation de l'indice - la hausse ou la baisse - inférieure à 1,5 %, l'augmentation de loyer correspondante à l'augmentation de l'indice - en cas d'augmentation de la hausse sur un an supérieure à 1,5 % la variation du loyer sera limitée à 1,5 %.

L'indexation n'affecte pas la répartition du loyer à payer annuellement : le loyer, taxes et hors taxes.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut les parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement. A défaut d'accord, la partie la plus diligente fera désigner par la juridiction compétente du lieu de situation de l'immeuble un expert qui déterminera l'indice retenu, avec pour caractéristique de détermination que l'indice nouveau, en rapport avec l'activité des parties ou l'objet du contrat, soit l'indice le plus proche de l'indice précédent dans son évolution historique au cours des deux années précédant la disparition de l'indice ayant présidé à l'indexation précédente. Le délai de désignation de l'indice de remplacement ne fait pas obstacle à l'application de l'indexation du loyer depuis la disparition de l'indice précédemment choisi de telle sorte qu'il n'existera aucune rupture dans l'évolution du loyer et que le délai éventuel de procédure ne bloquera pas l'évolution du loyer fut elle l'objet d'un rappel ultérieur. La modification de l'indice le cas échéant n'affecte pas les limitations de l'indexation convenues à l'index précédent.

4.5 : Clause recette

Le présent bail Commercial est consenti et accepté moyennant un loyer en numéraire annuel de base de 4 555,00 € HT conformément à l'article 4 ci-dessous.

Chaque année, ce loyer de base pourra être majoré par un complément de loyer annuel qui variera en fonction du Résultat Net d'Exploitation réalisé par le PRENEUR sur la résidence concernée par ledit bail.

Le complément de loyer annuel sera proportionnel à la quote part déterminée ci après :

$$\text{Loyer annuel hors taxes (proportionnel) / Loyer annuel global hors taxes (résidents)} = \text{quote part en \%}$$

(Base : loyer fixe)

Quote part de : 1,09 %

Aucun complément de loyer ne sera facturé en cas d'un Résultat Net d'Exploitation annuel de 7 % du CA HT réalisé par le PRENEUR sur la résidence concernée par le présent bail.

Au delà de 7 % annuel de Résultat Net d'Exploitation, réalisé par le PRENEUR sur la résidence concernée par le présent bail, 50 % de la part de Résultat Net d'Exploitation réalisé en sus des 7% annuel, sera reversée au Bailleur en fonction de la quote part déterminée ci-dessus.

Le versement de cette quote part se fera à la charge expresse interviendra au mois de Mai.

Les parties s'obligent à se tenir informés le loyer du chiffre d'affaires généré par la résidence que dans la limite d'une part minoritaire.

Locaux de cette nature visent en outre à fonctionner sur la base des comptes annuels de la résidence gérés par les commissaires aux comptes, que le Gestionnaire s'engage par ailleurs à communiquer aux propriétaires dans les délais prescrits par tout état de cause, préalablement au versement de la clause recette.

Article 5 : Modalités d'indexation

Au titre de ce bail, le Bailleur s'engage à verser au Preneur les factures afférentes aux loyers.

Le Preneur s'engage à verser au Bailleur le montant de ces loyers, conformément à l'article 289 du Code Général de l'Impôt sur le Revenu, en accord avec le Bailleur, le Preneur à une auto-facturation.

Le Bailleur s'engage à verser au Preneur, à l'expiration de son bail, le montant des factures pour son contrat les factures afférentes aux loyers.

Signature du bailleur

Signature du preneur

Signature du bailleur

Signature du preneur



Le PRENEUR établit au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Le bailleur conserve selon l'article 289.12 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

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

Le bailleur s'engage

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

Les parties conviennent que les factures objet du présent article seront accessibles pour le bailleur via le site internet de Park & Suites grâce à un code sécurisé. Pour autant le bailleur pourra à tout moment par lettre recommandée avec demande d'avis de réception solliciter que pour l'avenir les factures lui soient adressées par voie postale.

Article 6. Charges locatives, entretien et réparations

6.1. Charges récupérables sur le preneur

Le bailleur s'engage à faire voter lors de sa prochaine assemblée générale des copropriétaires et en cas de besoin avant de lui que ce sera nécessaire pendant la durée initiale du bail, une résolution permettant au syndic de copropriété de facturer directement les charges récupérables au GESTIONNAIRE et les charges non récupérables au BAILLEUR.

Ce n'est que si la résolution n'est pas adoptée à la majorité requise que le Preneur procédera par remboursement auprès du bailleur.

6.1.1 Définition

Le preneur, au-delà des charges qui se sont directement facturées par ses fournisseurs, doit rembourser au bailleur les charges d'habitation.

Les parties conviennent expressément pour déterminer les charges récupérables par le bailleur auprès du preneur, qu'au préalable révisé pour les taux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 8777A du 20 août 1986.

Ce texte, auquel les parties conviennent d'être attachés, détermine en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au bailleur (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'habitation des années antérieures) et qui ne peuvent être remboursés au bailleur par le preneur. Les autres charges (par exemple les charges de copropriété) restent à la charge du bailleur.

Le texte doit être rédigé en deux (2) exemplaires, dont un sera remis au bailleur par le preneur.

Signature du bailleur

Signature du preneur

Signature du syndic

Signature du gestionnaire

Signature du mandant

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire

Signature du mandataire



Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En cas de facturation globale reçue par le bailleur n'incluant pas seulement les locaux loués, les charges récupérables seront déterminées en appliquant le prorata défini par les tantièmes de copropriété.

Néanmoins en cas de compteur divisionnaire permettant de déterminer la dépense spécifique attachée aux lieux loués c'est en fonction des index de ce compteur que seront déterminées ces charges, outre l'abonnement au service (voir des frais et taxes diverses y afférentes) qui obéira lui au prorata ci-dessus défini.

Le Preneur se reconnaît débiteur envers le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic de la part récupérable des charges de copropriété qu'il s'engage à acquitter directement entre les mains du syndic à la condition que l'appel de fonds ou la facture lui permette de distinguer clairement la part récupérable de la part non récupérable, ce en quoi le Bailleur se porte fort.

6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le preneur remboursera au bailleur lesdites charges, sur présentation du décompte individuel de charges établies par le syndic à la fin de chaque exercice comptable du syndicat des copropriétaires. Le bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Les parties rappellent en tant que de besoin que le bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul détenteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des parties, et ultérieurement au présent bail, y avoir lieu à paiement par le preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Article 6.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs mis à disposition par le bailleur, en bon état de réparations locatives et de ~~bon~~ entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du preneur, ne se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret n° 12 du 26 août 1957.



Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les Equipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, des ampoules, tubes lumineux ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours.

Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le preneur devra en tout état de cause avertir par écrit le bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation, d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent en outre que si le bailleur, le cas échéant via le syndicat des copropriétaires, ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article 6.2 et que le preneur estime que l'exploitation de la résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le preneur adressera au bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois courant à compter de la première présentation de la lettre recommandée pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le preneur. À défaut de convention expresse le preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui, dont le règlement sera à la charge du bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le preneur l'application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives, dans le cadre desquelles le preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien aux frais du bailleur :

a. D'une part si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT (ce chiffre supplantant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;

b. D'autre part si les travaux en cause étaient urgents étant alors entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de saubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

6.3 Travaux interdits au preneur

Le preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'approbation écrite du bailleur.

dm CT

K

Park Suites Group

100 rue de la République, 92000 Nanterre
Tél : 01 41 40 40 40

6.4 Travaux effectués par le bailleur APPART-HÔTELS

Le preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du bailleur.

Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du preneur. Les parties définiront de concert par exemple le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant.

Aucune des parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le preneur s'interdit à ce titre de ne faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Au terme du contrat, le preneur s'engage à laisser au bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

Il est toutefois précisé que les matériels, équipements et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur qui sera autorisé à les enlever à sa sortie, à charge pour lui de remettre si nécessaire, les lieux en état après enlèvement.

Article 7. Enseignes

7.1 A l'intérieur des locaux

Le preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux toutes enseignes de son choix.

7.2. En façade

Le preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précise que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité et ce faisant déterminante de son consentement à la présente location. Le preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, sera appliqué le mode opératoire suivant :

Le preneur adressera les documents les plus complets au bailleur (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier puisse solliciter l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée. Dans l'hypothèse où les travaux seraient urgents et que le preneur souhaite y faire procéder avant la prochaine assemblée générale prévue le bailleur devra prendre l'attache du syndic pour solliciter l'organisation d'une assemblée spéciale. Dans l'hypothèse où le syndic exigerait que les frais afférents à l'organisation de cette réunion spéciale soient supportés par le bailleur ces frais seront supportés par avance par le preneur, comme condition d'organisation de la réunion.

F

INT CT



APART-HÔTELS

13

Article 8 : Mobilier

Il est préalablement indiqué par le gestionnaire que lors de la prise d'effet du bail il procédera au rafraîchissement et au renouvellement du mobilier si nécessaire et à ses frais. Les conditions de renouvellement ci-dessous trouveront donc à s'appliquer à compter de la prise d'effet des baux.

8.1 Fourniture du mobilier d'origine

Le bailleur s'oblige à fournir à ses frais, à la livraison de la résidence et au plus tard lors de l'entrée en vigueur du bail l'équipement et l'aménagement des locaux loués selon l'inventaire de l'article 8.2.

8.2. Inventaire du mobilier

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bain du bien faisant l'objet de la présente location est annexé au présent contrat, avec le coût correspondant. Ce coût des meubles que le bailleur a réglé pour leur acquisition constituera la base de l'attribution de l'article 8.3.2.3

La totalité des éléments listés dans cette annexe constitue le « mobilier » au sens de l'article 8 du présent contrat et des articles subséquents (8.1, 8.3, etc).

8.3. Renouvellement du mobilier

Les coûts de renouvellement du mobilier sont de deux ordres et obéissent à des régimes spécifiques définis ci-après :

8.3.1 Renouvellement du mobilier dégradé

Le preneur tiendra le mobilier de façon constante en parfait état de fonctionnement et d'entretien. Il sera tenu au remplacement à ses frais du mobilier dégradé par le fait de son personnel ou des occupants de la résidence, ou dégradé par toute autre cause, qu'il soit en substance telle quelle imposé le remplacement du mobilier concerné (bris, dysfonctionnement...etc). Si cela est techniquement possible et si le coût en est inférieur, le preneur pourra préférer une réparation à un achat d'un élément équivalent.

À cet effet le bailleur mandate expressément et irrévocablement le preneur afin de procéder en son nom et pour son compte, mais aux frais du preneur, au renouvellement ou à la réparation du mobilier dégradé.

8.3.2 Renouvellement du mobilier vétuste

Le renouvellement du mobilier vétuste aura lieu à l'initiative du preneur, mais aux frais du bailleur selon les prescriptions suivantes :

8.3.2.1 Définition de la vétusté

Les parties conviennent, puisqu'il s'agit d'optimiser les performances locatives de la résidence, que des meubles qui auront atteint l'âge de 6 ans à compter de la prise d'effet du bail seront contractuellement considérés entre elles comme vétustes même s'ils demeurent au sens traditionnel « utilisables ». Il s'agit donc d'une vétusté spécifique, conventionnelle, liée à la nécessité de présenter à des candidats aux séjours, un aménagement correspondant au goût du jour. Les parties conviennent par ailleurs que si un élément du mobilier au terme de la période de 6 années ci-dessus visée, correspond à la fois à la définition de la vétusté donnée par le présent article, et à la définition du mobilier dégradé de l'article 8.3.1, c'est le régime du renouvellement du mobilier vétuste qui s'appliquera.

Park Suites Groupe

N° 03894 67 44 16 10



APPART-HOTELS

14

8.3.2.2 Renouvellement

Le preneur pourra procéder au renouvellement du mobilier vétuste ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments (sans mobilier supplémentaire) que ceux de l'inventaire annexé au présent contrat ; il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce renouvellement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie.

Le renouvellement du mobilier vétuste, comme ayant atteint 6 ans, pourra au choix du preneur ne pas être complet et ne concerner que certains des éléments mobiliers. S'il utilise cette option le preneur pourra renouveler ultérieurement les éléments du mobilier qui n'auraient pas fait l'objet d'un renouvellement. Il pourra ainsi procéder au remplacement total ou partiel du mobilier vétuste, et renouveler ultérieurement un mobilier jusqu'ici non remplacé, mais correspondant à la définition de la vétusté. Les parties conviennent par ailleurs que la vétusté conventionnelle, consistant dans l'âge d'un mobilier comme ayant atteint 6 ans, est susceptible d'être réitérée, si bien que le mobilier renouvelé, pourra faire lui-même l'objet d'un renouvellement conformément aux dispositions du présent article dès qu'il aura lui-même atteint 6 ans. Il est expressément convenu que la prorogation tacite ou le renouvellement du bail ne créera pas de rupture dans le calcul des périodes de 6 ans, si bien que dans ces hypothèses, les périodes de 6 ans successives se décomptent à compter de l'entrée en vigueur du bail original, et non de celle du contrat prorogé ou renouvelé, les articles relatifs au renouvellement du mobilier étant considérés comme essentiels de l'engagement des parties.

Le preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer d'initiative et à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du bailleur, sans avoir à respecter le délai de vétusté défini à l'article 8.3.2.1.

Aucun mobilier, d'origine ou renouvelé (peu importe l'initiative du preneur et à ses frais), ne pourra faire l'objet d'un remplacement selon les prescriptions du présent article aux frais du bailleur pour vétusté ou dégradation, avant d'avoir atteint 6 ans.

8.3.2.3 Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le bailleur, ne pourra être supérieur au résultat de l'équation suivante (la TVA étant appliquée après le résultat du calcul au taux alors en vigueur) : Prix du mobilier Hors Taxes acquis en début de bail (valeur à neuf) subissant une augmentation de 10 %, si bien qu'il sera multiplié par le coefficient $\times 1,1$. Si le coût HT du mobilier objet du renouvellement est supérieur au résultat de cette équation, le différentiel (TVA en sus) sera supporté par le preneur ; si le coût du mobilier objet du renouvellement est inférieur au résultat de cette équation la participation du bailleur sera limitée à ce coût, TVA en sus. Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments concernés qui constitue l'assiette du calcul. Le preneur devra accompagner sa demande de tout justificatif.

Le preneur fera l'avance du paiement du mobilier renouvelé auprès du fournisseur et le remboursement du bailleur interviendra par compensation avec les sommes dues par le preneur au bailleur au titre des autres dispositions du présent contrat ; cette compensation sera étalée dans le temps si bien que c'est sur six trimestres que la somme sera compensée avec les sommes dues par le preneur au bailleur, par sixièmes égaux, compensés aux dates d'exigibilité des paiements des loyers.

La valeur à neuf du mobilier au jour de la prise d'effet du bail servant de base au calcul du montant de son renouvellement est de 3.000 € HT pour un T2, de 4.000 € HT pour un T3 et de 5.000 € HT pour un T4.

Park & Suites Groupe



16

Article 9. Cession – sous-location

Le preneur, conformément à l'article 1717 du Code civil, pourra céder son droit au présent bail à toute personne physique ou morale à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de tourisme avec fourniture de prestations para hôtelières, selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

Le bailleur autorise par ailleurs le preneur à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci avant.

Article 10 : Concours du bailleur

Le bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

Article 11. Non concurrence

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 du preneur.

Article 12. Etat des risques naturels et technologiques - diagnostic de performance énergétique.

Le bailleur fournit un état des risques naturels et technologiques du bien donné à bail, annexé aux présentes.

Dans l'hypothèse où le présent bail serait réglé antérieurement à la livraison du bien le bailleur s'engage à fournir un nouvel état des risques naturels et technologiques actualisé, dans l'hypothèse de modifications administratives ou réglementaires que l'état des risques en serait modifié, cette fourniture devant le cas échéant intervenir dans le mois précédant la date de livraison prévisionnelle du bien.

Sous la même réserve de livraison d'un diagnostic de performance énergétique sera fourni par le bailleur au preneur dès qu'il sera en mesure d'être dressé. Si la signature du présent bail intervient une date telle qu'il a déjà pu être dressé, ledit diagnostic est annexé au contrat.

Article 13. Assurance

13.1. Assurance propriété – état de vacuité

L'exploitant informe le BAILLEUR qu'il s'agit, à la signature, souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire non occupant.

L'exploitant pourra souscrire auprès d'une compagnie d'assurance une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature et par destination, tout agencement, équipement, des parties communes et installations communes, dont la prime est payée par l'exploitant.

5101



APPART-HÔTELS

16

13.2. Assurance du preneur

Le preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque localiste le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, une police multirisque immeuble (indépendante de celle souscrite par le Propriétaire) garantissant contre l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieurs ou intérieurs, réputés immeuble par destination ou par nature sans aucune exception pour leur valeur à reconstruction à neuf. La police du Preneur garantira le bailleur contre une perte de loyers suite à un sinistre pendant une durée maximale de 24 mois.

Article 14. Pluralité de bailleurs

En cas de pluralité de bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

Article 15. Droit de préférence en cas de cession du bien

Pour le cas où il déciderait de vendre le bien pendant le cours du bail, le bailleur s'oblige vis à vis du preneur, à lui notifier le prix demandé, ses modalités de paiement et toutes charges ou conditions auxquelles il serait disposé à traiter. La notification devra intervenir par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier.

Cette notification fera courir un délai de quinze jours avant l'expiration duquel le preneur devra lui-même notifier selon les mêmes formes au bailleur son intention d'user ou non du présent droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de sa volonté, le preneur sera déchue de ce droit de traiter aux conditions présentées par le bailleur.

Toutefois si ce dernier régularisait avec un tiers un compromis de vente à des conditions plus avantageuses que celles initialement présentées au preneur, le bailleur serait tenu à une nouvelle information selon les mêmes formes en notifiant cette fois au preneur, après l'expiration de l'éventuel exercice du droit de rétractation de son acquéreur, le compromis de vente lequel devra contenir une condition suspensive de non-exercice par le preneur de son droit de préférence. Ce dernier disposera une nouvelle fois d'un délai de 15 jours pour accepter la nouvelle offre. L'expiration du délai de 15 jours sans réponse vaudra déchéance du droit de préférence.

L'acceptation du preneur le cas échéant de chacune des deux offres, pourra de convention expresse être assorti d'un droit de substitution du preneur par toute personne de son choix. La régularisation du compromis avec le preneur devra intervenir dans les 45 jours de son acceptation à peine de caducité de son droit, sauf si l'expiration de ce délai était imputable au bailleur.

Article 16 : Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeure infructueux contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, lettre recommandée par exemple.

Park Suites Group

Tél : +33 (0) 1 70 70 70 70

Fax : +33 (0) 1 70 70 70 70

Email : info@parksuites.com



Article 17 : élection de domicile – notifications

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Toute notification prévue par la convention, sauf dispositions contractuelles spécifiques à une clause du bail, sera valablement faite aux domiciles ci-avant émus, par acte extrajudiciaire, lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou remise en mains propres contre récépissé. Toute notification par lettre recommandée prendra rang et date au jour de sa première présentation.

ANNEXES :

- Inventaire et description du mobilier
- état des lieux naturel et technique
- diagnostic de performance énergétique

Fait à _____ le _____ 2012

Le(s) Propriétaire(s) _____
Le Preneur _____
PARK SUITES
APART HOTEL
Maison de Maître et
Maison de Servant
Maison de Garçon
Maison de Femme
Maison de Jeune
Maison de Vieille
Maison de Petit
Maison de Grand
Maison de Petit
Maison de Grand
Maison de Petit
Maison de Grand

Le syndic de la copropriété est le Cabinet NEXITY 1600 Route des Milles 13097 Aix-en-Provence.

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de 62,11 m².

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître Delphine DURANCEAU ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 13 heures 30 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Stéphane FORNELLI





Certificat de Surface Carrez

N° 8455MNL

Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8455MNL
Date du repérage : 22/03/2023
Heure d'arrivée : 10 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : ... Bouches-du-Rhône
Adresse : ... Appart'City
Park and Suites Fuveau
Zac de la Barque
Commune : ... 13710 FUYEAU
Section cadastrale AE, Parcelle(s) n°
208, 209 et 210
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement, porte n° 24, lot n° 149 -
Local à vélo, lot n° 150,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse : ... 77 rue de ...

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : SCP MASCRET - FORNELLI - VERSINI
Adresse : ... Commissaires de Justice Associés
71, boulevard Odéo
13015 MARSEILLE

Repérage

Périmètre de repérage : Parties privatives (Lots 149 et 150)

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ... NASRATY Maxime
Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Cabinet Maxime NASRATY
Adresse : ... 35, cours Pierre Puget
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : ... 424 418 754
Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ
Numéro de police et date de validité : ... 808108927 / 30/09/2023

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPÉRATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

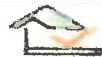
Surface loi Carrez totale : 62,11 m² (soixante-deux mètres carrés onze)

Fait à MARSEILLE, le 22/03/2023

NASRATY Maxime

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel : 04 91 04 65 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

1/3
Rapport du
22/03/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 333333

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Notif de non prise en compte
Rez-de-chaussée - Entrée	2,65	-	
Rez-de-chaussée - Cuisine	5,96		
Rez-de-chaussée - Séjour	20,31	2,33	Hauteur < à 1,80m (sous escalier)
Rez-de-chaussée - W-C	1,43	-	
1er étage - Dégagement	1,82		
1er étage - Salle de bains, w-c	4,79		
1er étage - Chambre 1	11,57	-	
1er étage - Chambre 2	12,58		
Extérieur - Terrasse (Jouissance privative)	-	8,96	
Lot annexe - Local à vélo	-	3,79	Un lot de copropriété avec surface < à 8 m²
TOTAL	62,11	15,10	

Surface loi Carrez totale : 62,11 m² (soixante-deux mètres carrés onze)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D610 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.
La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel : 04 91 04 66 61 Port: 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 71208

2/3
Rapport du :
22/03/2023



Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 455M-1

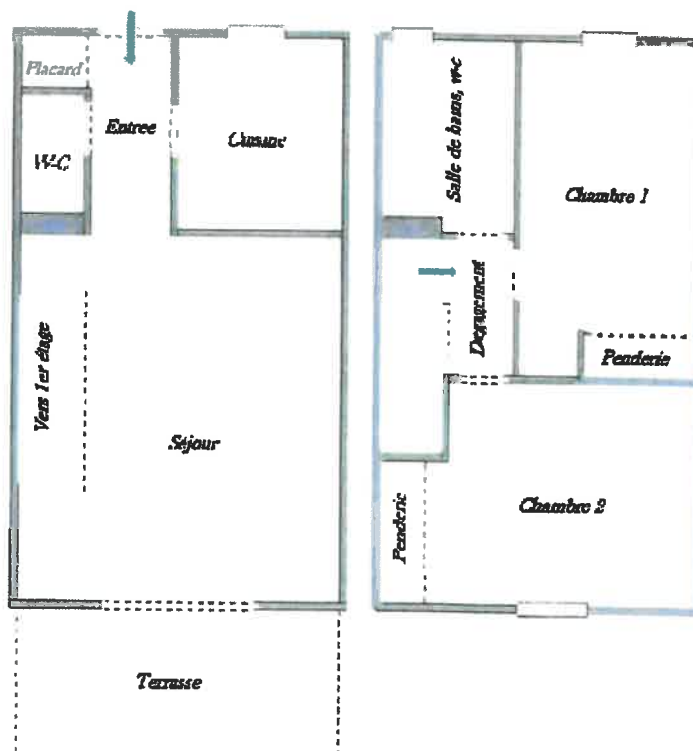
Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'Acheteur de la prestation.



REZ-DE-CHAUSSEE

1ER ETAGE



Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE Tel : 04 91 04 66 61 Port : 06 08 788 644 - diag.marseille@wanadoo.fr
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

3/3
Rapport du
22/03/2023