



# PROCES VERBAL DE CONSTAT

## DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



**LOT N°46 – PROPRIETE LEVY**

**SELARL JURIS OFFICE**

**Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN**  
**Huissiers de Justice Associés**

---

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS Office  
d'Annecy : 15 Avenue du Pré Félin, Parc des Glaisins - 74940 ANNECY  
☎ 04 50 26.32.31 – ✉ [juris.office@huissier-justice.fr](mailto:juris.office@huissier-justice.fr) – [www.juris-office.fr](http://www.juris-office.fr)

**OFFICE DE THONON**  
28 rue Vallon  
74205 THONON LES BAINS  
IBAN THONON : FR76 1680 7000  
3531 7491 8776 259

Compétence sur les deux  
Savoie  
☎ 04.50.26.32.31



**Commissaires de Justice Associés**  
**A.GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN**  
✉ [juris.office@huissier-justice.fr](mailto:juris.office@huissier-justice.fr)

**OFFICE D'ANNECY**  
15 Avenue du Pré Félin  
74940 ANNECY  
IBAN ANNECY : FR76 1810  
6008 1096 7557 8603 621

Paiement sécurisé sur  
notre site :  
[www.juris-office.fr](http://www.juris-office.fr)

**LE MARDI DOUZE DÉCEMBRE**  
**DEUX MILLE VINGT TROIS**  
à 09 heures 10.

**A LA REQUETE DE :**

**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 CEDEX, 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,

**Ayant pour Avocat postulant Maître Sandrine BLANC**, Avocat au Barreau de THONON LES BAINS, du LEMAN et du GENEVOIS, demeurant 2 Avenue de la Gare, Le France, 74200 THONON LES BAINS (Tél. : 04 50 73 06 52), laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE sur le présent et ses suites, laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : [sb.avocat@orange.fr](mailto:sb.avocat@orange.fr)

**Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU**, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 à EGUILLES ;  
Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : [saisies.immobillieres@dpa-avocats.com](mailto:saisies.immobillieres@dpa-avocats.com)

**Le soussigné Maître LABELLE Rémy**, Commissaire de Justice Associé au sein de la SCP LABELLE - BRUNEL - FAISANT, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à la résidence 8, Place du Maréchal Suchet 07110 LARGENTIERE

**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 mai 2006 publié au Bureau du Service de la Publicité Foncière de THONON LES BAINS le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P n°4989

- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'exécution.

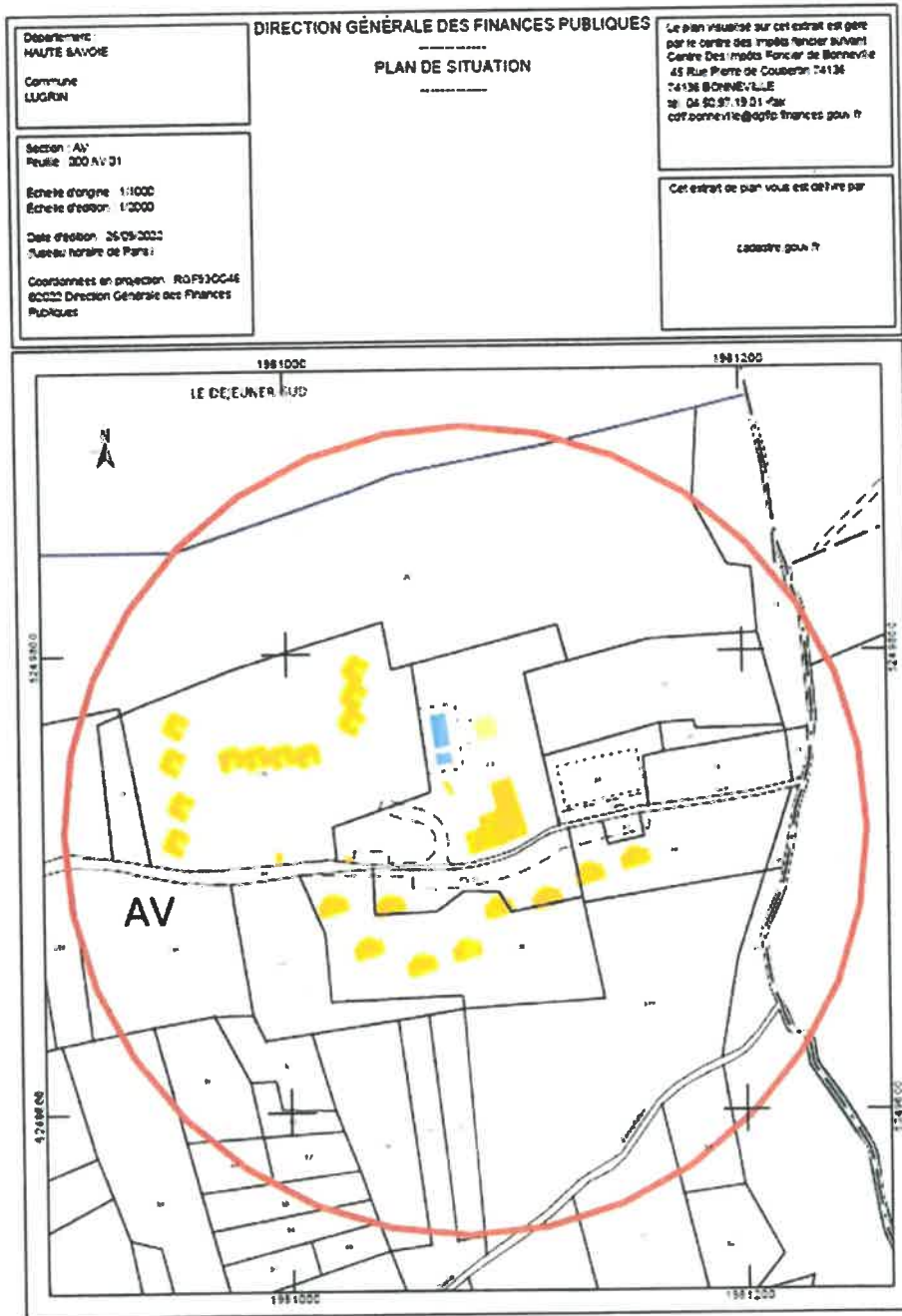
- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 25.09.2023 par la SCP LABELLE-BRUNEL-FAISANT, Commissaires de Justice Associés, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de 07110 LARGENTIERE, y demeurant 8 Place du Maréchal Suchet, à :

- Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 25.09.2023 par la SELARL BRETAGNE HUISSIERS, Commissaire de Justice Associé, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence de 22045 SAINT-BRIEUC CEDEX 2, y demeurant 3 Bis Allée Marie Levaillant, à :

**Je soussigné, Franck RIEGERT, Commissaire de Justice, membre de la SELARL JURIS OFFICE, Commissaires de Justice Associés, demeurant 28 RUE VALLON à THONON LES BAINS (74200),**



# PLAN DE SITUATION DE LA RESIDENCE GARDEN CITY



# ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER :

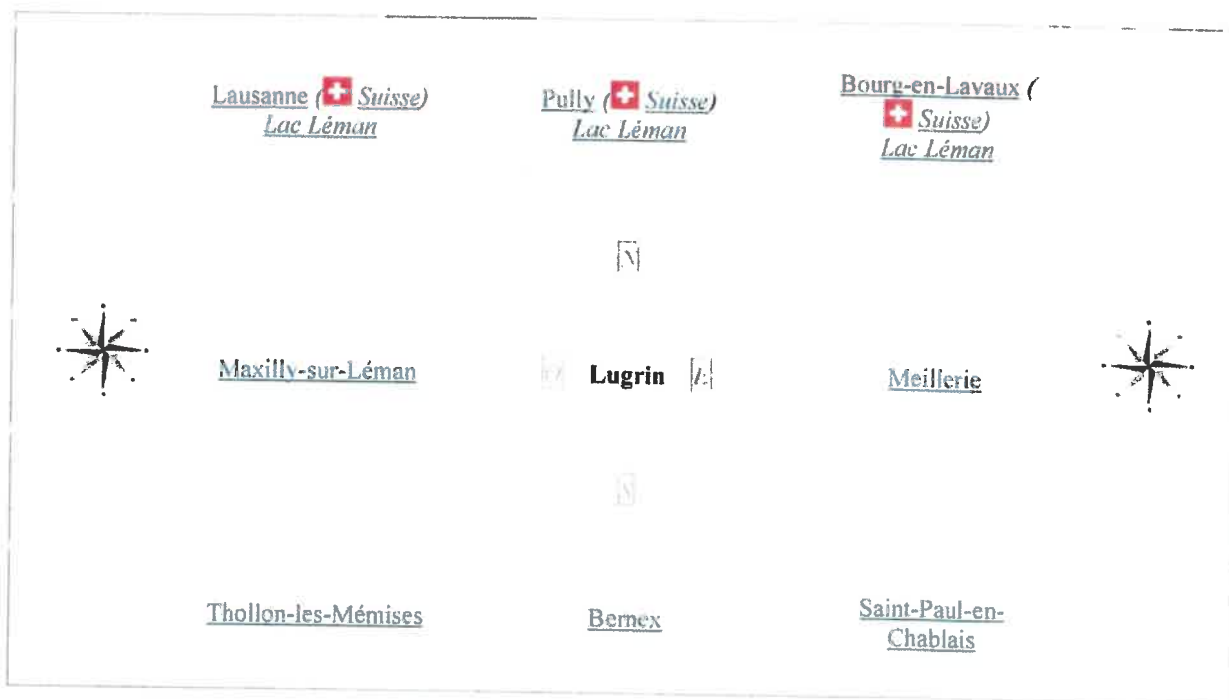
❖ **Présentation de la commune de LUGRIN :**

Site de la commune : <https://mairie-lugrin.fr/>

**LUGRIN** est une commune française située dans le département de la Haute-Savoie, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Le village se trouve à 6 km à l'est d'Évian-les-Bains et se situe sur les bords du lac Léman, dans le Chablais savoyard, à quelques kilomètres de Saint-Gingolph et de la frontière suisse.

**Localisation**

LUGRIN a pour communes limitrophes [Maxilly-sur-Léman](#), [Saint-Paul-en-Chablais](#), [Bernex](#), [Thollon-les-Mémises](#) et [Meillerie](#). La commune est composée de plusieurs villages et hameaux que sont Chez Busset ; Troubois ; Roseires ; Véron ; Tourronde ; Chez Cachat ; Crétal ; les Combes ; Vieille Église ; Rys ; Chef-Lieu ; Laprau ; les Bossons ; Chez les Nives ; Chez les Servoz ; Leucel ; les Grabilles ; Pont Rouge ; les Prés Parraux et Allaman.



LUGRIN est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'[Insee](#). Elle appartient à l'[unité urbaine de Thonon-les-Bains](#), une agglomération intra-départementale regroupant 13 communes et 80 529 habitants en 2020, dont elle est une commune de la [banlieue](#). La commune est en outre hors attraction des villes.

La commune, bordée par un plan d'eau intérieur d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, le [Léman](#), est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite [loi littoral](#). Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'[équilibre écologique](#) du littoral, comme par exemple le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le [plan local d'urbanisme](#) le prévoit.

Référence :



## Lugrin



**La maison forte de Chatillon, dite Château-Gaillet.**



Blason

### Administration

<b>Pays</b>	France
<b>Région</b>	Auvergne-Rhône-Alpes
<b>Département</b>	Haute-Savoie
<b>Arrondissement</b>	Thonon-les-Bains
<b>Intercommunalité</b>	Communauté de communes Pays d'Évian Vallée d'Abondance
<b>Maire</b>	Jacques Burnet
<b>Mandat</b>	2020-2026
<b>Code postal</b>	74500
<b>Code commune</b>	74154

### Démographie

<b>Gentilé</b>	Lugrinois et Lugrinoises
<b>Population municipale</b>	2 511 hab (2020 ▲)
<b>Densité</b>	190 hab /km <sup>2</sup>
<b>Population agglomération</b>	80 529 hab (2020)

### Géographie

<b>Coordonnées</b>	46° 24' 04" nord 6° 39' 53" est
<b>Altitude</b>	Min 373 m Max 1 248 m
<b>Superficie</b>	13 22 km <sup>2</sup>
<b>Type</b>	Commune urbaine et littorale
<b>Unité urbaine</b>	Thonon-les-Bains (banlieue)
<b>Aire d'attraction</b>	Commune hors attraction des villes

## DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

Mes opérations de description ont lieu en présence la société **QUALICONTROL**, dont le siège social est situé Bât A, 2 Impasse de la Source à 74200 THONON LES BAINS, représenté par Monsieur JEANDEY Rémy es qualité d'opérateur de diagnostic, procédant aux diagnostics et mesurages suivants, dont le rapport complet est annexé au présent acte.

### Désignation du ou des bâtiments

Adresse	Résidence GARDEN CITY - LE PRE DE LONGVERNAY Lieu dit Longvernay 74500 LUGRIN
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	Références cadastrales non communiquées 46
Type de logement :	Appartement Bat. L; Etage RDJ
Date de construction :	Après le 1er Juillet 1997
Périmètre de repérage :	Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

### Prestations



Mesurage



DPE



Électricité



ERP

### Conclusion

Superficie Loi Carrez totale : 41,08 m<sup>2</sup>  
Surface Hors Carrez totale : 0,54 m<sup>2</sup>



Estimation des coûts annuels : entre 770 € et 1 080 € par an  
Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021  
Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2374E4274587D

L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

Etat des Risques et Pollutions

## DESCRIPTION GENERALE DU BIEN IMMOBILIER

### ❖ DESIGNATION DU LOT SAISI :

#### DESIGNATION DES BIENS SAISIS :

Sur la commune de **LUGRIN (74500), Haute-Savoie**, dans un ensemble immobilier en copropriété et à usage de résidence de tourisme dénommé « **LE PRE LONGVERNAY** » cadastré à ladite commune :

- Section AV numéro 23 pour une contenance de 59a 35ca
- Section AV numéro 24 pour une contenance de 14a 25ca
- Section AV numéro 25 pour une contenance de 03a 77ca
- Section AV numéro 26 pour une contenance de 14a 20ca
- Section AV numéro 27 pour une contenance de 01a 70ca
- Section AV numéro 30 pour une contenance de 01a 64ca
- Section AV numéro 31 pour une contenance de 18a 35ca
- Section AV numéro 135 pour une contenance de 01ha 02a 00ca
- Section AV numéro 137 pour une contenance de 29a 75ca
- Section AV numéro 138 pour une contenance de 54a 26ca
- Section AV numéro 148 pour une contenance de 29a 10ca
- Section AV numéro 150 pour une contenance de 01a 83ca

Lieu dit « **Lauvernay** » pour une superficie totale de **03ha 30a 20ca**, les biens et droits Immobiliers ci-après désignés :

**Le LOT NUMERO QUARANTE SIX (46) :**

Dans le bâtiment L, au rez-de-jardin, un **APPARTEMENT** de type T3, portant le numéro L2 sur le plan, comprenant : kitchenette/séjour, deux chambres avec placards, bains avec WC et dégagement ; le tout pour une surface habitable de 42.09 m<sup>2</sup> environ et une terrasse pour une surface de 21.81 m<sup>2</sup> environ.

Et les 99/10.000èmes des parties communes et charges générales de copropriété.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

**L'ensemble immobilier a fait l'objet :**

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte du 20 avril 2006 reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 juin 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON sous les références volume 2006 P numéro 4499.
- Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 24 octobre 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, dont une expédition a été publiée le 13 novembre 2006 au bureau du service de la publicité foncière de THONON LES BAINS sous les références volume 2006 P numéro 8494.

Il convient de préciser que l'appartement saisi fait partie d'une résidence en copropriété actuellement gérée par la SAS GARDEN CITY LUGRIN, dotée d'équipements collectifs et de parties communes qui profitent à l'ensemble des propriétaires ou résidents. Nous effectuerons donc également en première partie une description sommaire des équipements collectifs de la résidence.

❖ SURFACE DU LOT N°46 :

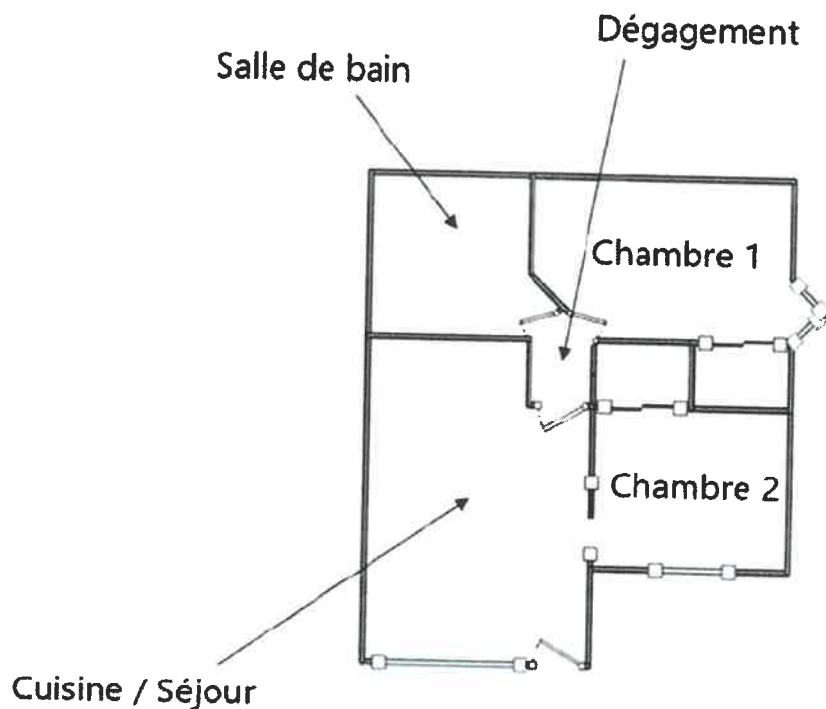
**Résultat du repérage**

Date du repérage : 12/12/2023  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage : Néant  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) : Sans accompagnateur

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Hors Carrez	Motif de non prise en compte
Cuisine / Séjour	15,09	-	
Dégagement	1,89	-	
Salle de bain	5,89	0,19	Gaine technique (Support Wc)
Chambre 1	11,06	-	
Chambre 2	7,15	0,35	Gaine technique (Chauffe-eau fixe)

Plan indicatif établi par Qualicontrôl



**❖ SYNDIC DE LA COPROPRIETE :**

Le Syndic de la copropriété est :

**SARL CGS DEPARTEMENT GESTION RCS PAU (64) N° 518 757 703**

**37 AVENUE FOUCHET 64000 PAU**

**TEL : 05.59.27.30.15 - MAIL : [contact@syndic-cgs.com](mailto:contact@syndic-cgs.com)**

**Lequel fournit les renseignements suivants :**

Nous vous informons que les charges réelles arrêtées au 30/09/2022 concernant le seul lot n° 46 s'élèvent à 207,80 euros.

Le montant des provisions appelées pour le lot n° 46 sur l'exercice en cours du 01/10/2022 au 30/09/2023 est de 783,86 euros.

L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés au présent acte.

-----

<b>CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN IMMOBILIER</b>
---

Le bien saisi L2 N°46 fait l'objet d'un contrat de location commercial signé entre .....  
' et la société désignée ci-après pour une durée de 09 ans et 1 mois ferme à compter du 09.12.2019 pour se terminer le 09 janvier 2029.

LOCATAIRE (bail commercial) : SAS GARDEN CITY LUGRIN RCS MARSEILLE (13) N° 880 479 563, dont le siège social est situé 7 RUE D'Italie 13006 MARSEILLE - Pris en son établissement situé Chemin du chez Tupin, Résidence Garden City, 74500 LUGRIN, représenté par Madame Elodie DURAND - TEL : 04 96 12 12 60

**Le contrat de location dans son intégralité est annexé au présent acte.**

**BAIL COMMERCIAL  
LOCAUX MEUBLES  
RÉSIDENCE LE PRE DE LONGVERNAY A LUGRIN**

---

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

ci-après le « BAILLEUR »

D'une part,

**ET :**

**La SAS GARDEN & CITY Lugin, société par action simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 880 479 563, ayant son siège social à Marseille, 7 rue d'Italie 13006, prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié es qualité au dit siège,**

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

**Il est préalablement exposé :**

Le bailleur était lié par un bail commercial avec la société LES FLORIALES.

La société LES FLORIALES ne payant plus les loyers, les BAILLEURS ont rompu ce bail commercial.

Le BAILLEUR et le PRENEUR se sont rapprochés afin de conclure un nouveau contrat.

L'immeuble de la Résidence est régi par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Un exemplaire du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier ont été remis au PRENEUR qui confirme en avoir pris connaissance et déclare qu'il s'y conformera strictement.

L'Etablissement compte 108 lots de copropriété en unités d'hébergements.

Par ailleurs, les Parties déclarent :

- qu'elles ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

1  


- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

- qu'elles se conformeront strictement aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-10-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

Ceci étant exposé, les parties sont convenues de ce qui suit :

#### ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot copropriété	Tantièmes de Copropriété
33	80
34	80
37	80
45	99
46	99
71	94
72	94

Outre l'accès et la jouissance des parties communes attachées à ces lots.

Ces lots dépendant de l'immeuble dénommé LE PRE DE LONGVERNAY sis rue Lieu-dit LONGVERNAY 74500 LUORIN ainsi que lesdits locaux existent et s'entendent, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités.

#### ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR exploitera la Résidence dans le respect du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division dont il déclare avoir reçu un exemplaire.

Le PRENEUR exercera l'activité d'exploitation à caractère para-hôtelier d'une résidence de tourisme, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans l'immeuble ci-avant désigné, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- l'accueil,
- le nettoyage régulier des locaux,
- le service du petit déjeuner,
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité d'hébergement, exercée dans des conditions voisines de l'hôtellerie, est soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions des articles 261 D 4° a), 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services proposés dans les lieux loués sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relative à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, de l'obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du Gestionnaire.

Le PRENEUR s'engage à respecter les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux objets du présent bail et à supporter l'ensemble des frais liés directement à l'exercice de son activité (publicité et réservations).

La présente location est consentie meublée.

Un inventaire du mobilier, meubles meublants et ustensiles ainsi qu'un état des lieux d'entrée seront dressés contradictoirement à l'entrée en jouissance et au plus tard le 30/01/2020, une copie demeurera annexée aux présentes conformément aux dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge du PRENEUR, y compris, le cas échéant, les frais d'huissiers.

Les meubles meublants sont loués par accessoire à la location de l'Immeuble susvisé. Cette location comprend l'usage des locaux, l'usage de l'ensemble du mobilier qui les équipe ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Le PRENEUR bénéficiera ainsi, pendant la durée d'exploitation de la Résidence, de la jouissance desdits équipements et locaux communs, dans le cadre de l'exercice de son activité d'exploitant de résidence avec services.

Le PRENEUR accepte l'état des locaux où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ou toute différence entre les surfaces indiquées et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

#### ARTICLE 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 ans et 1 mois ferme, commençant à courir à compter du 9 décembre 2019, pour se terminer le 9 janvier 2029, sans possibilité de résiliation triennale conformément à l'article L.145-7-1 du Code de Commerce.

En tout état de cause, la durée du bail étant supérieure à 9 années, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de résiliation triennale conformément à l'article L145-4 du Code de commerce.

#### ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

Le BAILLEUR donne mandat exprès au PRENEUR d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de TVA, conformément aux dispositions des articles 289, 289-1-2 du Code Général des Impôts et 242 nonies, 242 nonies A de l'annexe II au Code Général des Impôts.

Il est précisé que le BAILLEUR conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Les factures de loyer seront établies gratuitement par le PRENEUR au nom et pour le compte du BAILLEUR et doivent présenter la même forme que si elles étaient établies par ce dernier. Elles doivent donc comporter toutes les mentions prescrites par la réglementation en vigueur, un double de chaque facture sera adressé au BAILLEUR, l'original étant conservé par le PRENEUR.

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

- De verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte.
- De réclamer immédiatement le double de la facture si cette dernière ne lui est pas parvenue.
- De signaler au PRENEUR toute modification portant sur son nom, son adresse, son numéro TVA ou tout autre renseignement utile à la facturation.

Ce mandat exprès de facturation est conclu, à titre gratuit, pour toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

#### ARTICLE 5 : LE LOYER

##### A. Montant du loyer :

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

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F de ce même code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base.

Le présent bail est consenti moyennant un loyer total annuel HT comme suit :

N° lot copropriété	Tantièmes de Copropriété	Montant du loyer annuel HT
33	80	2399,57 €
34	80	2399,57 €
37	80	2399,57 €
45	99	2969,47 €
46	99	2969,47 €
71	94	2819,50 €
72	94	2819,50 €

Le loyer est payable trimestriellement à terme échu et au plus tard le 15 du mois suivant le dernier jour du mois échu.

Le BAILLEUR ayant consenti une franchise de loyer au PRENEUR pour la période du 09/12/2019 au 31/03/2020 afin que ce dernier démarre son activité, le premier règlement du loyer aura lieu à compter du 15 juillet 2020.

Le loyer sera réglé spontanément par le PRENEUR par virement bancaire sans qu'il soit nécessaire que le BAILLEUR procède à un appel de fond ou à une mise en demeure.

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Il est précisé que la présente location est soumise de plein droit à la T.V.A. compte tenu de la fourniture par l'Exploitant d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

4



En cas de non-paiement à leur échéance du loyer, des charges, des taxes et/ou des impôts et, plus généralement, de toutes sommes dues en vertu des présentes, le PRENEUR sera redevable de plein droit d'un intérêt de retard conformément à l'article L.441-6 du Code de commerce, dans sa version applicable à la signature du bail et auquel il est expressément renvoyé, cet intérêt courant à compter de l'exigibilité desdites sommes jusqu'à leur paiement complet, tout mois commencé étant dû.

Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, le créancier aura droit à une indemnisation complémentaire, sur justification, à hauteur de ces frais.

#### **B. Indexation du loyer**

A compter du 01 janvier 2020, et pour chacune des années suivantes à cette même date du 01 janvier, le loyer HT variera automatiquement sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Le loyer sera indexé à l'expiration de chaque période de douze mois par application de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux ILC, avec une première indexation à partir du 01 janvier 2021.

Le jeu de cette indexation sera toutefois suspendu en cas de blocage des prix et des loyers commerciaux décidés par les Pouvoirs Publics.

Les indices de référence retenus pour le calcul de l'augmentation sont :

- Pour l'indice initial, l'indice ILC publié pour le 2ème Trimestre, soit l'indice du 2ème trimestre 2019;
- Au moment de chaque révision, l'indice ILC du même trimestre publié, soit celui du 2ème trimestre de chaque année n-1, soit pour exemple au 2 trimestre 2019, l'indice est d'une valeur de 115,21.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi à l'équation suivante :

$$\text{Loyer indexé} = \text{Loyer précédent} \times (\text{indice nouveau année } n / \text{indice antérieur année } n-1).$$

Si au 01 janvier, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera provisoirement payé à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le PRENEUR.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

#### **ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR**

**Le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir les obligations et charges suivantes :**

1°) – Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance suivant l'état des lieux qui sera effectué au contradictoire des parties et à les restituer en bon état d'entretien et de réparation conformément aux obligations du présent bail.

2°) – Utiliser les lieux objets du bail conformément à leur destination définie à l'article 3 du bail initial et en respectant leur homogénéité et indivisibilité avec les autres lots, les parties communes et les éléments d'équipements collectifs.



3°) – Dispenser, à ses frais, les prestations, définies à l'article 261 D 4° du Code Général des impôts et stipulées à l'article 3 du bail initial.

4°) – Faire assurer et maintenir assurés par une compagnie d'assurances notoirement solvable, pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, les dommages électriques, le vol, le bris de glace, le dégât des eaux, le vandalisme, les catastrophes naturelles, les pertes d'exploitation (y compris la charge de loyer du gestionnaire qui restera du pendant la période sinistrée), et tout autre risque, par une compagnie notoirement solvable, le contenu du logement (meublier garnissant les lieux loués, ...), ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier annuellement de tout à première réquisition du BAILLEUR.

Pour tout dommage réputé à charge du BAILLEUR, il est expressément convenu que le PRENEUR adressera au BAILLEUR une demande d'autorisation de réaliser les travaux, accompagnée d'au moins un devis et du détail desdits travaux.

Cette demande d'autorisation sera adressée par courrier simple ou par voie électronique

En cas de changement d'adresse, le BAILLEUR s'engage à la communiquer sans délai au PRENEUR. Le défaut de réponse du BAILLEUR sous 48H, à compter de la réception de la lettre simple ou de l'envoi électronique vaudra accord exprès de sa part.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

5°) – Maintenir à ses frais les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Le PRENEUR supportera ainsi pendant le cours du bail l'ensemble des catégories de charges listées en annexe du présent bail, hormis la catégorie des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui dispose :

*« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières.  
Celles des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier  
Toutes les autres réparations sont d'entretien »*

Afin de répondre aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont dressé un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, que le PRENEUR devra supporter tant dans les parties communes, que privées.

Cette liste demeure en annexe du présent bail avec lequel elle forme un tout indivisible.

a. Concernant les parties communes :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur, ou à la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires, ordonnées ou non par l'administration à l'exception de ceux résultant des travaux prévus à l'article 606 du Code civil. S'agissant d'une mise en conformité ou d'une mise aux normes, les Parties conviennent que leur prise en charge financière par le PRENEUR est subordonnée à l'hypothèse où elles relèveraient exclusivement de l'activité du PRENEUR.

6

TL AL

Eu égard à la spécificité de l'exploitation de l'immeuble confié à un locataire commun à l'ensemble des copropriétaires, il est précisé que le PRENEUR paiera au nom et pour le compte du BAILLEUR les appels de fonds des charges de copropriété. Cette prise en charge vaut uniquement en cas de nomination du syndic SIGA.

Si le PRENEUR souhaite que soient effectués des travaux d'embellissement, il devra les soumettre au vote préalable du syndicat des copropriétaires.

Dans cette hypothèse, le PRENEUR supportera la totalité du coût des travaux d'embellissement réalisés dans les parties communes, uniquement pour le montant excédant le coût du remplacement à l'identique, ou de la remise en état initial, conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce, et ce y compris dans ce cas, le coût des travaux d'embellissement liés à l'article 606 du Code civil.

Aucune grosse réparation ou gros travaux au sens de l'article 606 du code civil, ne pourra se faire dans les parties communes, sans l'accord écrit du syndicat des copropriétaires.

Le syndic portera directement à la connaissance du PRENEUR les charges de copropriétés lui incombant au titre des présentes qui les règlera directement entre les mains du syndic.

Un mandat sera donné par le BAILLEUR au syndicat des copropriétaires représenté par son syndic pour que celui-ci appelle directement auprès du PRENEUR les charges lui incombant au titre du bail. Le BAILLEUR ou le syndic, s'engage à justifier de ce mandat au PRENEUR sur simple demande de ce dernier, faute de quoi le syndic sera considéré comme dépourvu de qualité à agir en lieu et place du copropriétaire.

Le PRENEUR accepte d'ores et déjà ce principe et sera appelé à signer une convention tripartite avec le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic au terme de laquelle il s'engagera à régler directement les sommes qui lui incombent au titre du présent bail entre les mains du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic en exercice.

Le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire de son syndic, ou le BAILLEUR, adressera au PRENEUR à chaque appel de fonds y compris provisionnel, un décompte global des sommes dont il devra s'acquitter entre ses mains.

Cet état contiendra le détail des sommes dues à chaque copropriétaire.

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels. A la fin de chaque exercice, le BAILLEUR ou le syndic adressera au PRENEUR le procès-verbal de l'assemblée générale de la copropriété approuvant les comptes, le budget prévisionnel pour l'année à venir ainsi que la reddition des comptes. Cette reddition des comptes fera apparaître les sommes au débit ou au crédit du compte du copropriétaire. Le PRENEUR s'engage à régulariser au syndic toute somme portée au débit du compte du copropriétaire, au titre des présentes, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Si le syndicat des copropriétaires refuse de signer la convention susvisée, le PRENEUR s'acquittera à première demande, des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du BAILLEUR, qui pourra agir directement contre le PRENEUR pour recouvrer les charges.

Le BAILLEUR devra justifier auprès du PRENEUR de l'appel de fonds du syndicat des copropriétaires faisant état de la part récupérable des charges établie selon la répartition visée en annexe.

b. Concernant les parties privatives :

Le PRENEUR supportera l'ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, à l'exception de ceux relevant de l'usure ou de l'obsolescence, de nettoyage, et de remplacement lorsque ceux-ci relèveront d'un défaut d'entretien ou d'un défaut d'occupation de sa clientèle y compris, la mise en conformité des lieux avec des normes législatives ou réglementaires lorsque celle-ci relèvera de l'activité para hôtelière du PRENEUR, ordonnés ou non par l'administration, à l'exception de ceux résultants des travaux prévus à l'article 606 du Code civil, à savoir les gros travaux et les grosses réparations touchant à la structure de l'Immeuble.

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 ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'Immeuble.

En cas de dégradation accidentelle ou résultant d'un acte de vandalisme dans les parties privatives, y compris sur le mobilier ou tout équipement privé, la charge du remplacement ou de la réparation incombera au PRENEUR qui mobilisera au besoin son assureur.

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article 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 accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

A défaut de réponse dans les 15 jours à compter de la réception de la lettre, le PRENEUR pourra faire valoir ses droits, en ce compris d'éventuelles pertes d'exploitation.

6\*) Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

Pour des raisons fiscales impératives, le bien est loué avec des meubles qui en sont l'accessoire.

Le BAILLEUR étant fiscalement tenu de louer un appartement meublé, le PRENEUR s'engage à maintenir de son côté, pendant toute la durée du bail une sous location meublée, soumise à la TVA, avec un minimum de services comme décrit ci-dessus.

La liste des meubles et divers équipements qu'il contient, a été établie contradictoirement entre le BAILLEUR, et le PRENEUR.

Cette liste est annexée à l'état des lieux d'entrée.

Le mobilier reste au jour de la signature du bail l'entière propriété du BAILLEUR à charge pour le PRENEUR d'y apporter le bon soin ordinaire en la matière, et de laisser en fin de bail le local et son mobilier dans un état locatif d'usure normale.

Si le gestionnaire souhaite, ou doit, modifier ou remplacer à l'identique, le mobilier qui serait dégradé, cassé, il devra en supporter les frais.

R

En aucun cas, le BAILLEUR n'aura à supporter la moindre charge liée au mobilier, sauf accord des Parties. En tout état de cause aucun remplacement de mobilier ne sera supporté par le BAILLEUR avant une période de 11 années révolues. Précision étant ici faite que le point de départ de ce délai sera celui qui constatera et validera l'engagement financier du Bailleur sur sa participation au remplacement du mobilier, le cas échéant inclus dans un plan de rénovation plus global de l'appartement, au cours du présent Bail. Au-delà de la 11<sup>ème</sup> année révolue, le BAILLEUR s'engage à remplacer uniquement le mobilier qui serait vétuste. La liste du mobilier vétuste et le niveau de vétusté seront établis conjointement par le BAILLEUR et le PRENEUR. En cas de désaccord, les parties pourront convenir de la nomination d'un expert. Etant entendu que le mobilier s'entend comme des meubles meublants, par opposition aux éléments d'équipements.

Ce mobilier doit toutefois demeurer la propriété du BAILLEUR, y compris en fin de bail.

Les meubles seront donc remplacés ou modifiés au nom et pour le compte du BAILLEUR après avoir recueilli son accord par écrit. Ils demeureront quel que soit le coût de leur remplacement ou de leur modification la propriété exclusive du BAILLEUR.

Le BAILLEUR devra disposer d'une facture d'achat du mobilier établie à son nom.

7°) – Ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité et après avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Il est rappelé en tant que de besoin au PRENEUR, que les locaux loués dépendant d'un Immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'Immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires ; autorisation que le BAILLEUR, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir de l'assemblée générale dans les meilleurs délais.

8°) – Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété. Le PRENEUR déclare en avoir pris connaissance et en détenir une copie.

9°) – Affecter les biens loués à l'hébergement d'une clientèle conforme à la destination de la Résidence.

10°) – Tenir une comptabilité indépendante et propre à l'exploitation de la résidence et communiquer au plus tard dans les 8 mois de la clôture de l'exercice, aux bailleurs les comptes détaillés d'exploitation de la Résidence à première demande (actif, passif, comptes de résultat, bilan certifié).

Le PRENEUR sera également tenu de communiquer à l'ensemble des copropriétaires au plus tard le 31 mai de chaque année un compte rendu de l'année écoulée, précisant les taux de remplissages obtenus, les éventuels événements significatifs de l'année, ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la Résidence.

Le PRENEUR précisera en outre, les modalités d'application des frais de sièges éventuellement appliqués pour chaque année considérée dans les comptes de la Résidence.

L'EBITDA sera communiqué avant et après application des frais de sièges afin de garantir la transparence des résultats de la Résidence.

Le PRENEUR fournira également le détail statistique de la nature de la clientèle et des modes de réservation, étant entendu que la clientèle devra être conforme à la destination de la Résidence telle que spécifiée dans l'objet du présent bail.

11°) – Supporter le paiement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur simple présentation de l'avis de taxe foncière annuel du BAILLEUR avec paiement sous 15 jours à compter de la réception.

Le BAILLEUR pourra communiquer l'avis de taxe foncière au PRENEUR par courrier ou courriel à sa convenance pour remboursement de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

12°) – Déposer chaque année ses comptes sociaux au greffe du Tribunal de commerce, sauf circonstances exceptionnelles qui devront être dûment justifiées au BAILLEUR.

13°) – Informer par écrit le BAILLEUR de tout désordre dans les lieux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR.

14°) – Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR, lui-même, si nécessaire dûment autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires.

15°) – Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

16°) – Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Si les travaux pris en charge par une assurance entraînaient, quelle qu'en soit la cause, un arrêt de l'activité du PRENEUR ou une gêne excessive qui aurait entraîné une baisse notable de son chiffre d'affaire, le loyer sera maintenu et fera l'objet d'une prise en charge par l'assureur du PRENEUR au titre de la garantie perte d'exploitation jusqu'à la fin des travaux.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

17°) – Afin de vérifier l'état général de la Résidence, ainsi que du bien et du mobilier loués, le BAILLEUR disposera d'un droit d'accès, une fois par an, à l'ensemble des parties communes de la Résidence, ainsi qu'à son lot privatif, hors période d'occupation.

Le BAILLEUR pourra sur simple demande par courrier ou courriel contacter le responsable de la Résidence qui lui fixera un rendez-vous.

La demande du BAILLEUR devra être formulée 15 jours au moins avant la date du rendez-vous qui sera fixé, afin de ne pas désorganiser l'exploitation du PRENEUR.

10

A 1

**ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR**

De son côté, le BAILLEUR :

1°) – Autorise le PRENEUR à utiliser librement les logements loués ainsi que les parties communes et les parkings extérieurs dans le cadre de l'exercice de son commerce.

2°) – Autorise le PRENEUR à installer, à ses frais, sous sa responsabilité et en respectant les lieux, sa marque et toute enseigne extérieure indiquant son activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme classée, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives si nécessaire.

3°) – Acquittera les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs, afférentes aux parties privatives et aux parties communes, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères qui sera, pour cette dernière intégralement supportée par le PRENEUR.

4°) – Conserve à sa charge l'ensemble des travaux prévus à l'article 606 du Code civil.

5°) – Transférera en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du bail et de ses avenants.

6°) – S'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objets du présent bail.

En revanche, en cas de rupture du bail, le BAILLEUR reprendra sa liberté et pourra louer directement ou indirectement, l'immeuble, objet du présent bail dans les limites du règlement de copropriété et des textes applicables aux résidences de tourisme, sans que le PRENEUR ne puisse s'y opposer, y compris le cas, où le PRENEUR disposerait d'autres baux, sur d'autres lots de la même copropriété, consentis par d'autres copropriétaires.

7°) – S'engage au cas où son intervention en qualité de propriétaire s'avérerait nécessaire, à donner au PRENEUR toutes les autorisations ou concours nécessaires et s'interdit de prendre aucune décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

8°) – Supportera l'assurance multirisque Immeuble souscrite par le syndicat des copropriétaires ainsi que l'assurance propriétaire non occupant, sauf si elle est souscrite par le PRENEUR lui-même. Il s'engage par ailleurs à en justifier au gestionnaire sur simple demande de celui-ci.

**ARTICLE 8 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR**

Compte tenu de l'intuitu personae caractérisant les relations entre le BAILLEUR et le PRENEUR, ce dernier devra exploiter personnellement la Résidence. Il ne pourra pas en confier la gestion à un tiers sous quelque forme que ce soit (sous-traitance, mandat, ou autre) sans l'accord exprès et préalable du BAILLEUR donné par écrit.

**ARTICLE 9 : CESSION DES LOCAUX**

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR, et de résiliation immédiate du présent

11 

bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-S du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans conformément à l'article L.145-16-2 du code de commerce.

**ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par le président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du PRENEUR.

A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il serait redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà au montant du dernier loyer annuel révisé, calculée prorata temporis, outre l'ensemble des charges y compris la taxe d'ordure ménagère, majorée de 10% et ce, jusqu'à la parfaite libération des locaux.

**ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX**

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire aux frais de la partie demanderesse. La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Un mois avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à son départ, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en état d'entretien, de propreté et de réparations locatives d'usure normal, et les restituer libres de tout agencement ou élément mobilier, câblage qu'il y aurait éventuellement apporté en cours de bail et qui n'aurait pas fait accession au BAILLEUR. Il devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

A cet effet, un (1) mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des lieux en présence d'un Huissier, si nécessaire, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

Le coût de l'état des lieux sera à la charge de la partie demanderesse.

Le PRENEUR devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de toute personne mandatée par le BAILLEUR, dont ce dernier supportera cependant les honoraires, ou du BAILLEUR lui-même.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations dans ce délai et sauf motif légitime, ou s'il ne répondrait pas à la convocation du BAILLEUR ou se refuserait à signer l'état des lieux, le BAILLEUR ferait chiffrer le montant des dites réparations et le PRENEUR devrait alors le lui régler sans délai.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité égale aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux postérieur à la date d'expiration du bail, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au PRENEUR.

#### ARTICLE 12 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

« Par dérogation aux articles 1736 et 1737 du code civil, les baux de locaux soumis au présent chapitre ne cessent que par l'effet d'un congé donné six mois à l'avance ou d'une demande de renouvellement. A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un événement dont la réalisation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la réalisation de l'événement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle le congé a été donné. »

Article L.145-10 du Code de Commerce :

« A défaut de congé, le locataire qui veut obtenir le renouvellement de son bail doit en faire la demande soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation.

La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous.

Elle doit, à peine de nullité, reproduire les termes de l'alinéa ci-dessous.

Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

Article L.145-11 du Code de Commerce :

« Le bailleur qui, sans être opposé au principe du renouvellement, désire obtenir une modification du prix du bail doit, dans le congé prévu à l'article L. 145-9 ou dans la réponse à la demande de renouvellement prévue à l'article L. 145-10, faire connaître le loyer qu'il propose, faute de quoi le nouveau prix n'est dû qu'à compter de la demande qui en est faite ultérieurement suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat. »

Article L.145-14 du Code de Commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Article L.145-17 du Code de Commerce :

« 1. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité.  
 1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le PRENEUR ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa.  
 2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démoli comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. ».

**ARTICLE 13 : INFORMATION SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ART. L. 125-5 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT), DPE**

L'Exploitant reconnaît expressément avoir pris connaissance et déclare être dûment informé des risques naturels et technologiques répertoriés pour la commune de situation des locaux, objets du bail, et ce conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

**ARTICLE 14 : LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. 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 de Marseille.

\*\*\*\*\*

Fait à \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_

en autant d'exemplaires que de parties,

« LES BAILLEURS »

« LE PRENEUR »



**ANNEXES :**

- 1. Etat des lieux d'entrée (intégrant l'inventaire du mobilier)
- 2. Etat sur des risques naturels et technologiques
- 3. Diagnostic de performance énergétique des locaux
- 4. Liste des catégories de charges et frais supportés par le PRENEUR

#### Annexe N°4 : Liste des charges et frais supportées par le PRENEUR

1. Totalité des frais liés à la consommation d'eau froide, eau chaude et chauffage collectif des locaux privés et des parties communes, y compris les frais d'exploitation, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparations, de nettoyage, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, de l'ensemble des organes de plomberie, canalisation d'alimentation et d'évacuation des eaux, des pompes de relevages, des éléments production d'eau chaude (chauffe-eaux collectifs et individuels : ballons électriques à accumulation et tuyaux de distribution et chaudières collectives et individuelles), de distribution et évacuation des eaux saines et usées, et du chauffage (machinerie du Système réversible de rafraîchissement/chauffage) des parties privées et communes de l'immeuble.
2. Totalité des frais liés à la réfection de l'installation de chauffage, sauf en cas de vétusté, y compris le coût du remplacement des équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
3. Ensemble des frais de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement des joints, des fenêtres dont les ouvrants, des systèmes d'isolations et des étanchéités intérieurs et extérieurs, sauf en cas de vétusté, dans les parties communes et privées de la résidence.
4. Ensemble des frais de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés aux équipements de circulation d'eau de la piscine (pompes, ensembles de réseaux de tuyauteries, des vannes et accessoires) ; les équipements de filtration du bassin, les équipements de traitement d'eau ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'installation.
5. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés à la climatisation dans les parties privées et communes, ainsi qu'à la piscine, y compris des pompes à chaleur, machinerie du Système réversible de rafraîchissement/chauffage, rafraîchisseurs d'air collectifs, systèmes de coupure à l'ouverture des fenêtres, appareils et équipements nécessaires au fonctionnement de l'installation.
6. Totalité des frais liés à la consommation d'électricité dans les parties communes et privées, y compris le coût des abonnements.
7. Ensemble des frais de fonctionnement, d'abonnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés au réseau et prises d'électricité, au tableau électrique, aux chauffages, aux réseaux informatiques, y compris sans fil, wifi ou toute autre technologie, ordinateur (matériel et logiciel) internet (réseaux, branchements, switch, routeurs, modem, bornes wifi, box, répéteurs), téléphonie (réseaux branchements et appareils), télévisions (réseaux, branchements et appareils), radio FM (réseaux, branchements et appareils), décodeurs, antennes, paraboles, interphones, digicodes, lecteurs de clé magnétiques, systèmes de paiement et de gestion des réservations, équipements électriques, et à la domotique dans les parties communes et privées.
8. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés à l'éclairage intérieur et extérieur dans les parties privées et communes de la résidence, y compris le, luminaires intégrés aux faux plafonds, appliques, néons et ampoules, détecteurs de présences, minuteries, éclairages de sécurité, des interrupteurs, boutons poussoirs et des prises de courant, téléphone, internet, réseau, télévision, radio, satellite.
9. Ensemble des frais de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de nettoyage, de réparation, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, liés aux ascenseurs et monte-charges.

A-

10. Ensemble des frais liés à l'entretien, l'hygiène la sécurité et à la propreté des parties privatives et communes, y compris l'achat des produits et matériels nécessaires, le contrôle et, plans de sécurités et tous les dispositifs de signalement et prévention des incendies, ainsi que le coût du personnel.
11. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et des sols, parquets, carrelages, plinthes, tapis, paillassons, revêtement plastique, et moquettes, intérieurs et extérieurs, terrasses et auvents escaliers, et installations d'arrosage éventuelles dans les parties privatives et communes, sauf cas de vétusté.
12. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des abords, allées, escaliers d'accès, bassins, fontaines, caniveaux, gouttières, canalisations d'évacuation des eaux fluviales, clôtures et espaces verts de la résidence.
13. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et fonctionnement des parkings et places de stationnement de la résidence, y compris, le coût de fonctionnement, de contrôle, de maintenance, d'entretien, de réparation, de nettoyage, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et des systèmes d'accès (portails, portes automatiques, barrières ou tout autre système), serrures électriques, mécaniques ou électromagnétiques avec clé magnétique, portes de garages, peintures des emplacements et numéros de places de parkings, sauf en cas de vétusté.
14. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, contrôle, réparation, nettoyage, et fonctionnement, sauf en cas de vétusté, des aires et équipements sportifs et aires de jeux de la résidence.
15. Ensemble des frais d'entretien, réparation, maintenance, nettoyage, fonctionnement et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté des locaux d'accueil, de la salle de réunion, des bureaux, de la salle de petit déjeuner, du local de laverie, buanderie, lingerie, blanchisserie, de la salle de restauration, des réserves, de la salle informatique, local vélo, voitures d'enfants, locaux de dépôt des ordures ménagères, et plus généralement l'ensemble des lots mis à disposition du PRENEUR, des toilettes et sanitaires communs.
16. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, et réfection de la peinture intérieure des murs, sols, plafonds, enduits, habillages en panneaux de bois, fibre de verre et tapisseries intérieures des parties privatives et communes de la résidence, sauf en cas de vétusté.
17. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, nettoyage, et protection préventive (par peinture ou lasure) des boiseries intérieures et extérieures, portes, bancs, sols, grillages, équipements de jeux, balustres, garde-corps et rambarde, grilles de protection des baies, grilles extérieures (clôtures), balcons, terrasses, enduits, plafonds, faux plafonds (dalles, plaques de plâtres), huisseries, volets roulants en rez-de-chaussée et sur les baies des logements en façade, menuiseries et placards y compris étagères, portes, gonds, poignées, tringles, penderies, éléments vitrés des parties privatives et communes de la résidence, sauf en cas de vétusté.
18. Ravalement simple de façade (brossage, grattage, lessivage, peinture, traitement, reprise à l'enduit de zones soufflées et de fissures, remplacement de traverses, réfection de ferrures) des murs et murets extérieurs n'affectant ni le gros œuvre, ni la structure de l'immeuble, sauf en cas de vétusté.
19. Ensemble des frais d'entretien, maintenance, étanchéité, nettoyage des gouttières, chenaux, descentes d'eaux pluviales et regards d'évacuation, sauf cas de vétusté.
20. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des conduits de chauffage, de climatisation, de ventilation, dont bouches d'aération auto-réglables ou hygro-réglables, des parties privatives et communes de la résidence.

21. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des éléments et conduites de ventilation mécanique (VMC) des parties privatives et communes de la résidence, y compris bouches d'extraction, ventilateurs d'extraction, grilles de prises d'air et de rejets ainsi que les souches de ventilation en toitures.

22. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des dispositifs d'ouverture automatique ou codée et des interphones, équipements communs ou privatifs.

23. Ensemble des frais d'entretien, nettoyage, fonctionnement, et de remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des portes, fenêtres ouvrantes ou non, des éléments vitrés, des gonds, des serrures électriques ou mécaniques, systèmes d'accès électroniques (appareils, réseaux et clés ou cartes d'accès), rideaux occultants, poignées, microviseurs, système anti-dégondages, joints isophoniques, seuil de portes, butoirs de portes, portes blindées, intérieur ou extérieur, boîtes aux lettres, des parties communes et privatives de la résidence.

24. Ensemble des frais liés à la maintenance, l'entretien, la réparation, le nettoyage, et le remplacement en cas de dégradation liée à l'activité du preneur qui devra au besoin être pris en charge par son assureur et sauf en cas de vétusté, des équipements sanitaires et plomberie de la zone accueil, de la zone piscine, et de la zone lingerie/laverie, comprenant notamment, les douches, bacs à douche, receveurs, barres de douches, y compris parois ou portes de protection, robinetteries et flexibles, siphons et carrelages muraux, les WC, vasques, plan vasques y compris robinetteries et flexibles, siphons, les meubles et casiers, miroirs, luminaires, sèche serviettes, convecteurs systèmes d'assainissements, étagères, tablettes, cuvettes des toilettes, abatants, chasses d'eau et carrelages muraux, hors mobilier devenu immeuble par destination.

25. La taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur le balayage, taxe d'écoulement d'égout et tous les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

\*\*\*\*\*

Le bailleur supportera toutes les grosses réparations, y compris dues à la vétusté et à des mises aux normes affectant uniquement la structure et le gros œuvre des murs, des fondations et la réfection totale de la toiture, conformément à l'article 606 du Code civil.



## SOMMAIRE

DÉSIGNATION DU LOT	31
<b>1. EXTÉRIEURS</b>	<b>32</b>
1.1. Accessibilité	32
1.2. Terrasse	34
1.3. Façades 1B	38
<b>2. INTÉRIEURS APPARTEMENT</b>	<b>44</b>
2.1. Séjour / Salle à manger	44
2.2. Cuisine ouverte sur séjour	48
2.3. Chambre 1 Nord	52
2.4. Couloir dégagement	56
2.5. Salle de bains	59
2.6. Chambre 2 Sud	67
<b>3. COMMUNS</b>	<b>69</b>
3.1. Parking centre Est	69
3.2. Parking Entrée	70
3.3. Bâtiment réception et cafétéria	72
3.4. Espace piscine couverte et sanitaires	78
3.5. Terrasse boulodrome	84
3.6. Jardins et vue lac	86
3.7. Terrain de tennis	91

## 1. DÉSIGNATION DU LOT

36

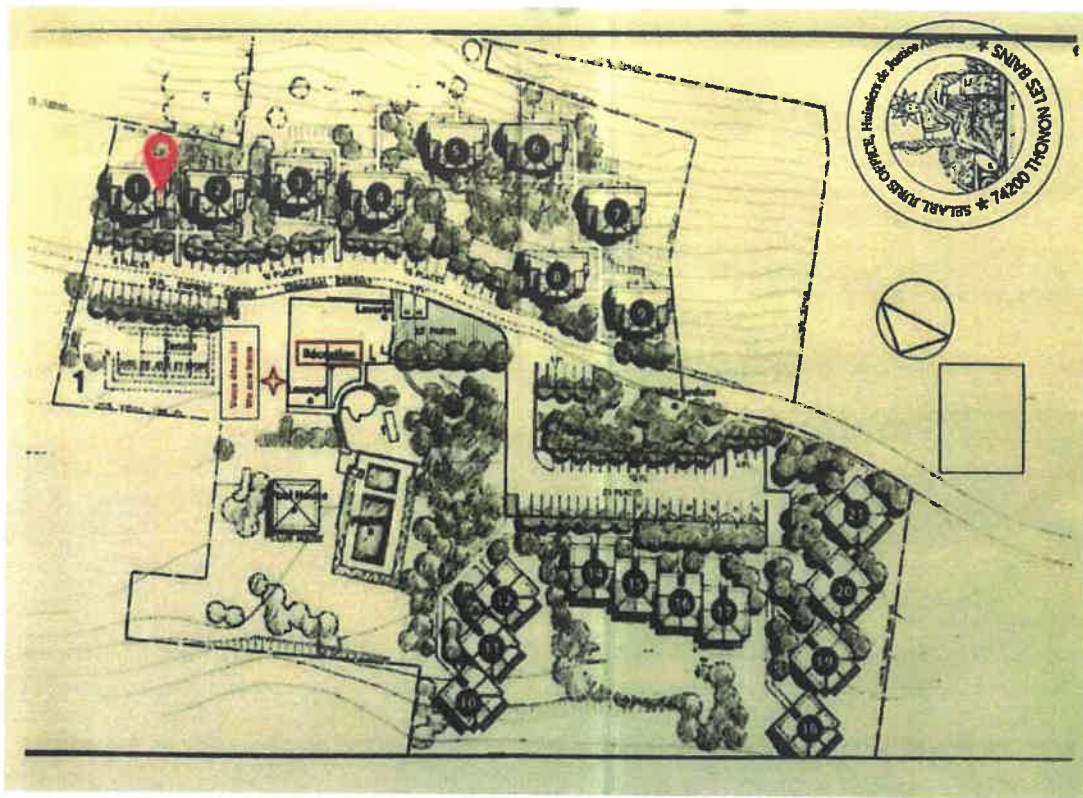
Lot n°46. Les personnes en charge de l'accueil me confirment qu'il s'agit de l'appartement situé dans la villa 001 : appartement 1B au rez-de-chaussée. Correspondant sur plan L2.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

## 1. EXTÉRIEURS

### 1.1. Accessibilité

Appartement situé en rez-de-jardin directement accessible depuis le parking commun de la résidence.

Présence d'une circulation piétonne en béton désactivé menant du parking jusqu'à la terrasse de l'appartement situé en rez-de-chaussée.



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

## 1.2. Terrasse

Présence d'une terrasse en lames de bois, côté nord, de la villa numéro un. Une partie de la terrasse est abritée par le balcon de l'appartement situé à l'étage supérieur.

Vue sur lac LEMAN.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)

Référent:





Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)

### 1.3. Façades 1B

Aspect crépi avec peinture jaune en périphérie du bâtiment.

Un point d'éclairage extérieur ainsi qu'un placard technique côté terrasse.

Présence de vitrages avec châssis PVC de couleur blanc.

Je réalise une série de photographies pour un visuel général des façades.



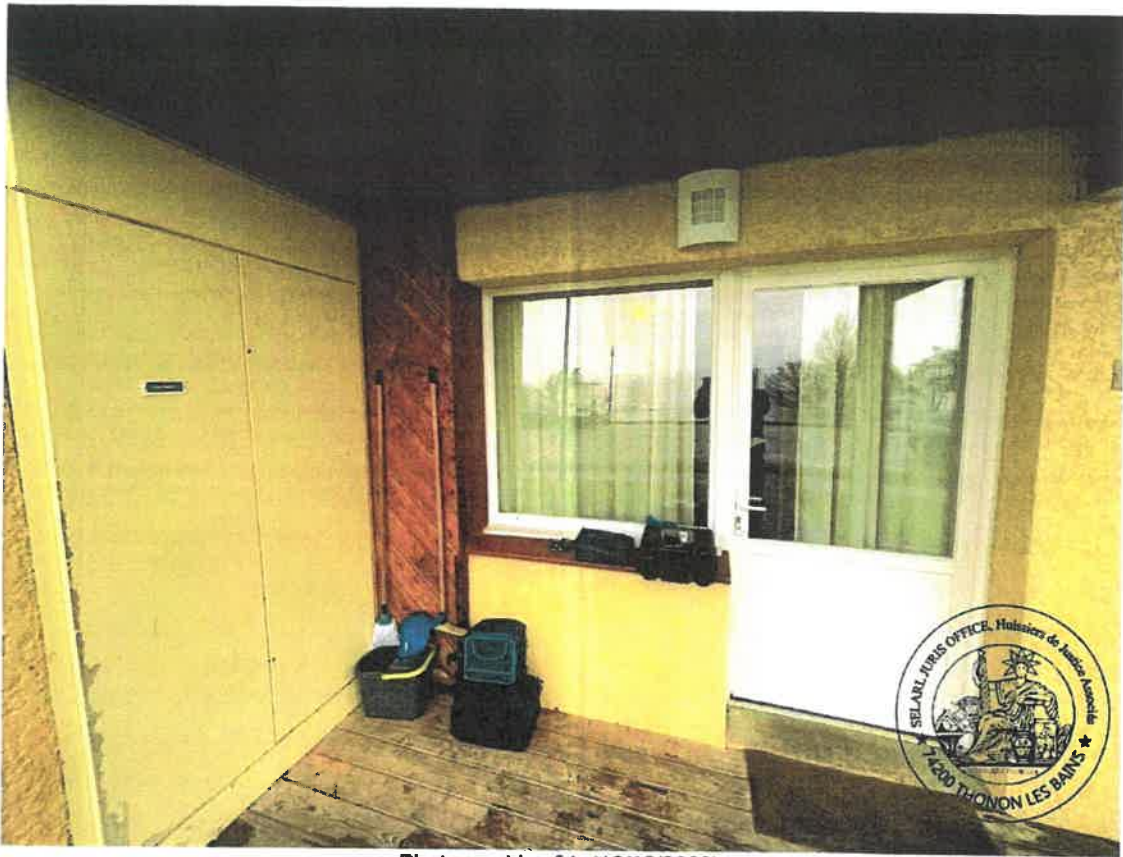
Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°12. (12/12/2023)

## 2. INTÉRIEURS APPARTEMENT

### 2.1. Séjour / Salle à manger

Parquet en bois, au sol sur l'ensemble de la surface en bon état.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, ensemble en bon état. Un enfoncement visible sur le mur situé derrière la porte d'entrée.

Plafond : sous face de dalle avec enduit et crépi, peinture blanche, ensemble en très bon état.

Un point lumineux en partie centrale du plafond, ainsi qu'un détecteur de fumée.

Une grande fenêtre ainsi qu'une porte fenêtre donnant côté nord, côté lac, avec châssis PVC blanc. Rideaux occultants sans volet.

Équipements :

- Un radiateur électrique mural en dessous de la fenêtre côté nord.
- une prise antenne. TV.
- Quatre prises électriques.

Je constate la présence des meubles suivants dans le séjour / salle à manger :

- un téléviseur Samsung.
- Une table basse en bois deux niveaux.
- un tabouret en bois.
- Un canapé tissu de place.
- Une table à manger en bois, ainsi que quatre chaises en bois.

Référence : SU-REGISTRATION-FI-M-10-10-0000



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

Référence :



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)

## 2.2. Cuisine ouverte sur séjour

Petit coin cuisine côté sud de l'appartement :

Espace cuisine ouvert sur salle à manger.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, en bon état.

- Présence d'une ventilation extraction VMC dans l'angle supérieur gauche du mur du fond.
- Présence de deux meubles de rangement haut avec panneau porte en bois.
- Présence d'une colonne de rangement verticale.
- Présence d'une hotte aspirante de marque FAURE.
- Présence d'une plaque de cuisson électrique, quatre feux de marque FAURE.
- Présence d'un réfrigérateur, marque PRO LINE.
- Présence d'un lave-vaisselle marque BEKO.
- Présence d'un évier, inox avec robinet mitigeur et une plate-forme égouttoir.
- Présence d'un four micro-ondes de marque SAMSUNG.
- Présence de trois prises électriques murales.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)

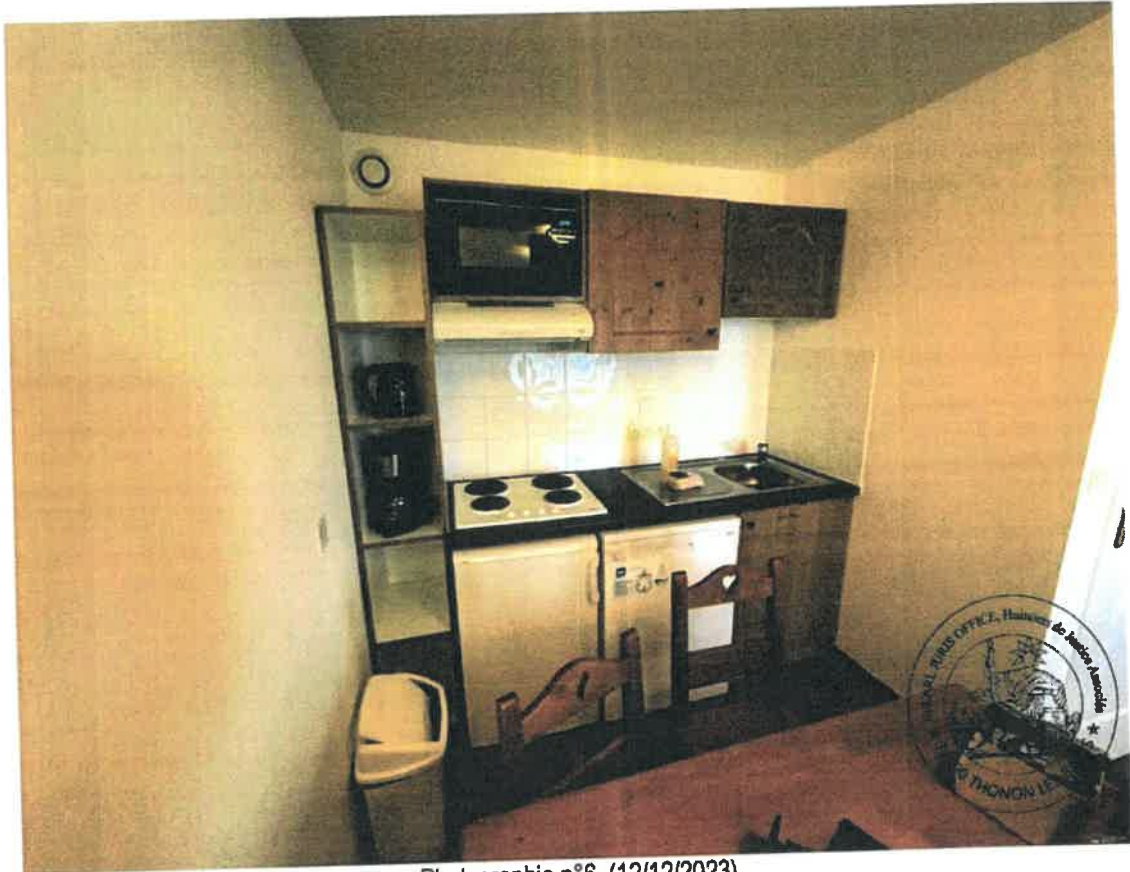


Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)

Référence :



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)

### 2.3. Chambre 1 Nord

Sol : parquet en bois sur l'ensemble de la surface en bon état. R.A.S.

Présence d'une porte en bois avec panneau coulissant.

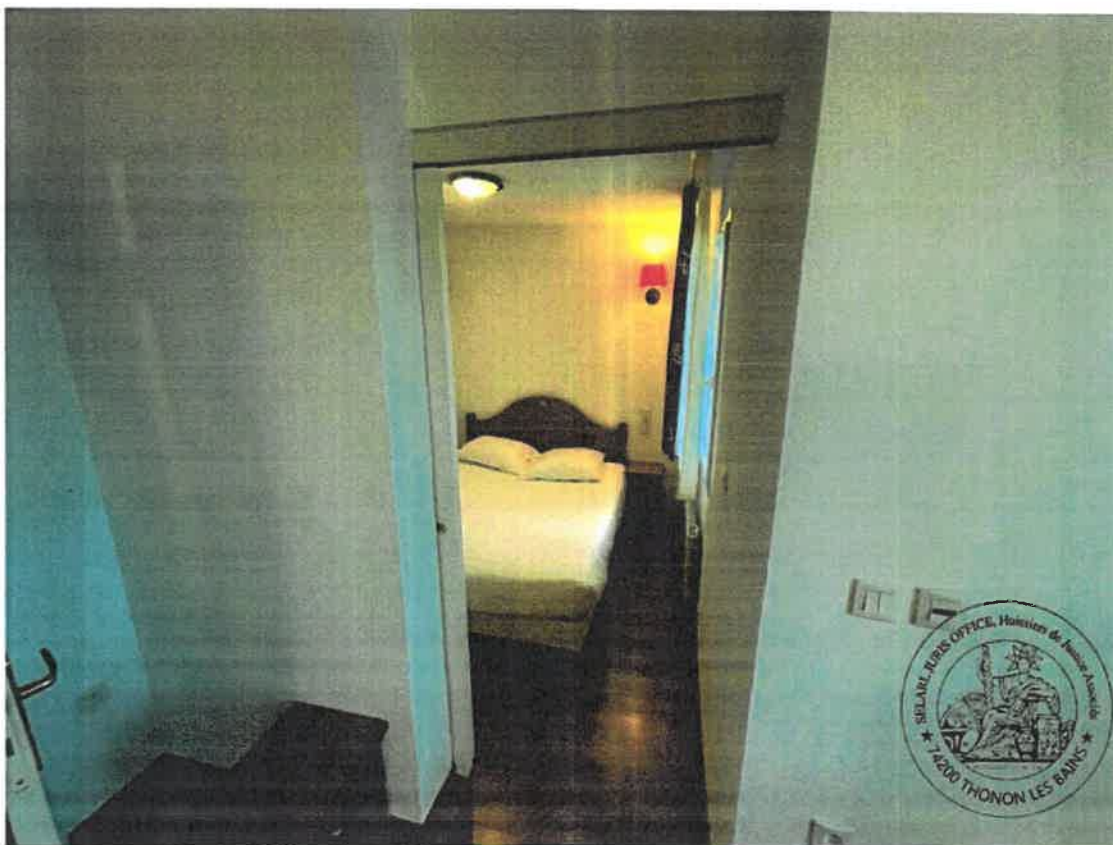
Présence d'un placard avec deux portes coulissantes, panneaux en bois, présence du cumulus dans le placard côté gauche. Présence d'une penderie et étagères dans le placard côté droit.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, ensemble en bon état.

Plafond : sous face de dalle avec crépi et peinture blanche en bon état.

Équipements :

- présence d'un radiateur électrique mural.
- Présence d'une fenêtre avec châssis PVC, blanc et rideaux occultants sans volet.
- présence d'un lit, deux places avec sommier et matelas et literie.
- Présence de deux petits chevets en bois.
- Présence d'un tableau décoratif.
- Présence de deux appliques murales d'éclairage du côté de la tête de lit.
- Présence d'un point, d'éclairage en partie centrale du plafond.
- Présence de trois prises électriques et une prise téléphone



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)

Référence :



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)

## 2.4. Couloir dégagement

Sol : présence d'un sol avec parquet en bois en bon état.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, en bon état.

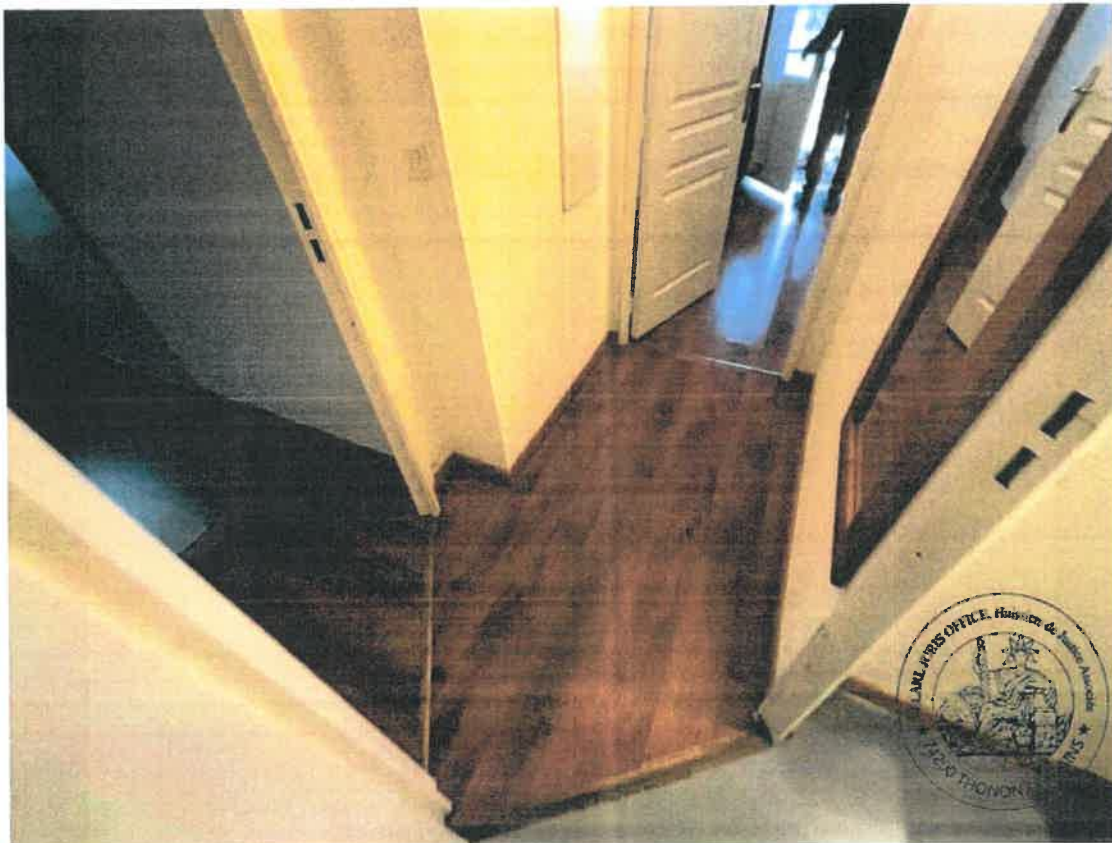
Présence du tableau électrique dans ce couloir.

Présence d'un portemanteau, d'un miroir et d'une applique murale.

Plafond : sous face de dalle avec crépi et peinture blanche.



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

Référence :



Photographie n°5. (12/12/2023)

## 2.5. Salle de bains

Sol : sous-vêtements, plastifié, type linoléum sur l'ensemble de la surface.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche légèrement défraîchie.

Porte d'entrée : panneau en bois avec serrure à condamnation intérieur.

Plafond : sous face de dalle avec enduit crépi légèrement défraîchi.

Équipements sanitaires :

–un meuble en bois avec miroir.

–Une vasque céramique avec robinet mitigeur.

–Un sèche serviette électrique mural.

– un receveur de douche, avec faïences murales, barre de suspension, pommeau de douche, robinet mitigeur, poignée de traction, rideau de douche, porte-serviette mural

- carrelage en périphérie du receveur aspect vétuste.

–WC : cuvette de type suspendu, avec abattant et lunettes en plastique, avec une barre métallique de relevage, une plaque de propreté, de bouton poussoir, un porte rouleau.



Photographie n°1. (12/12/2023)



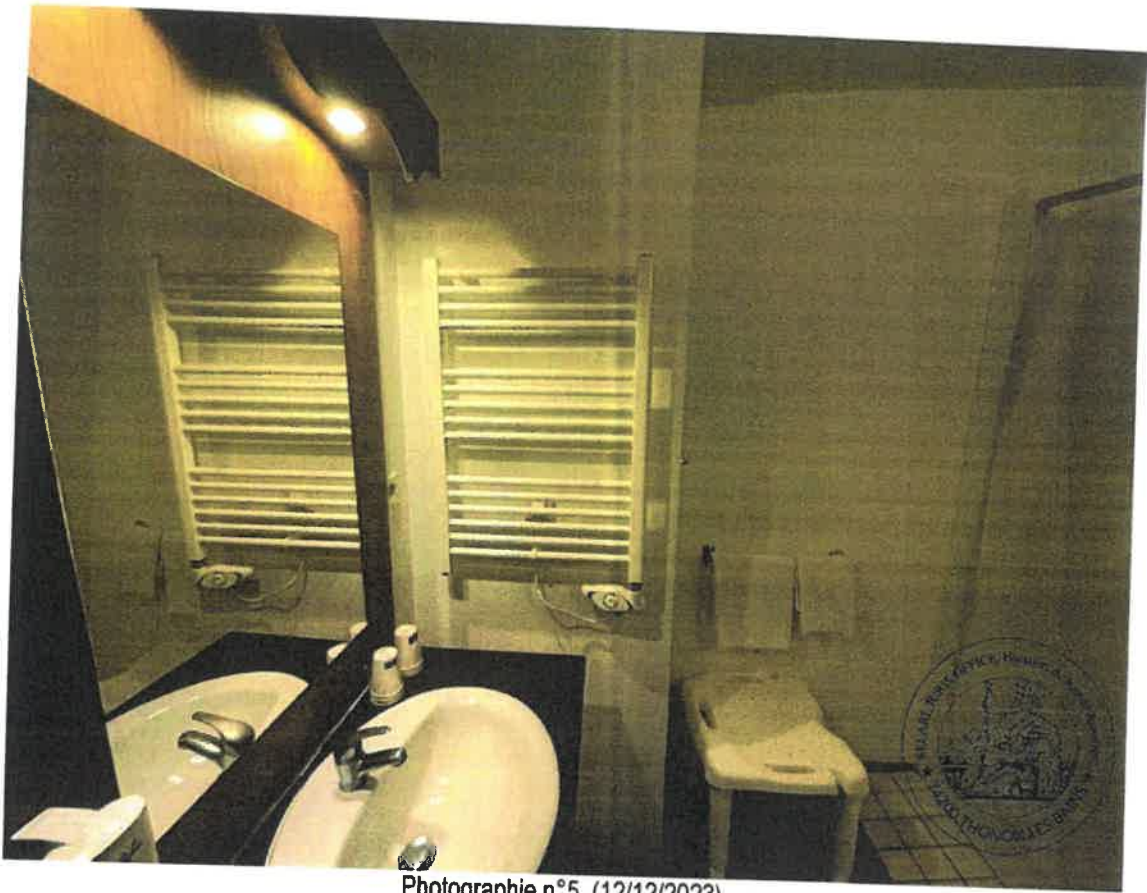
Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)

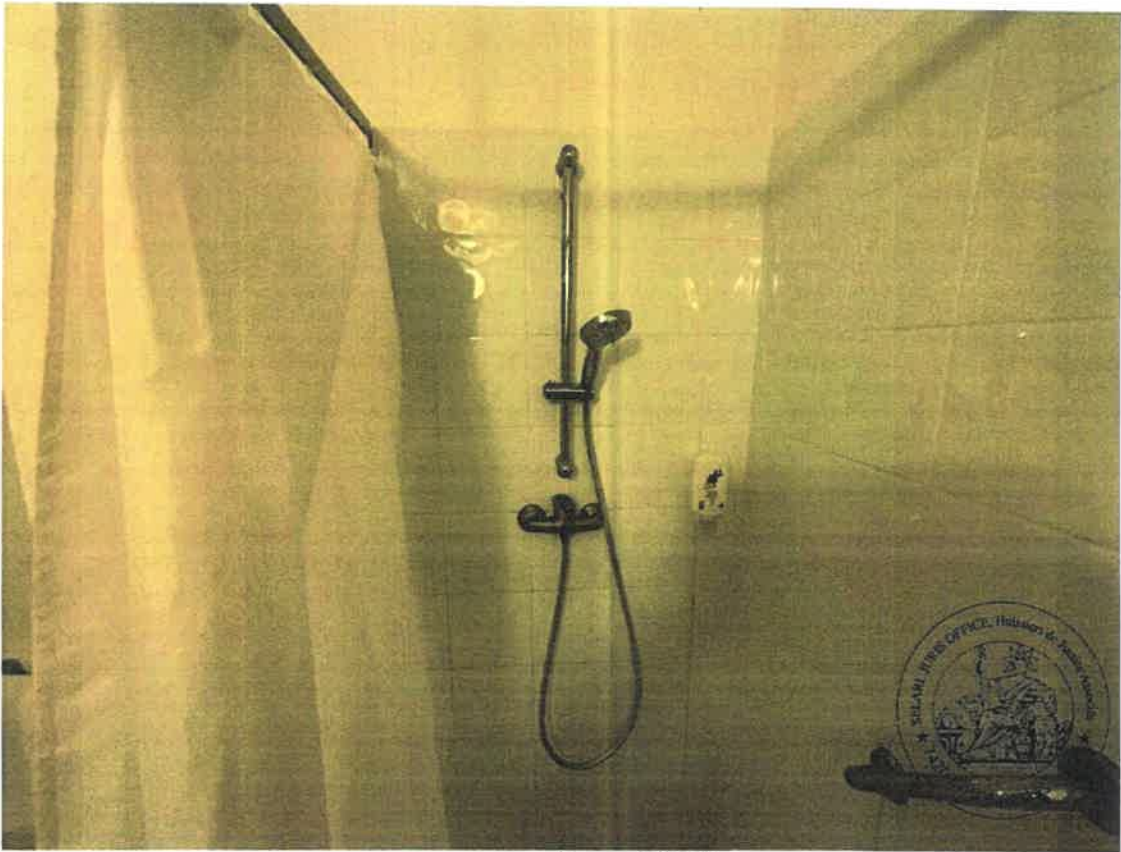
Référence : f



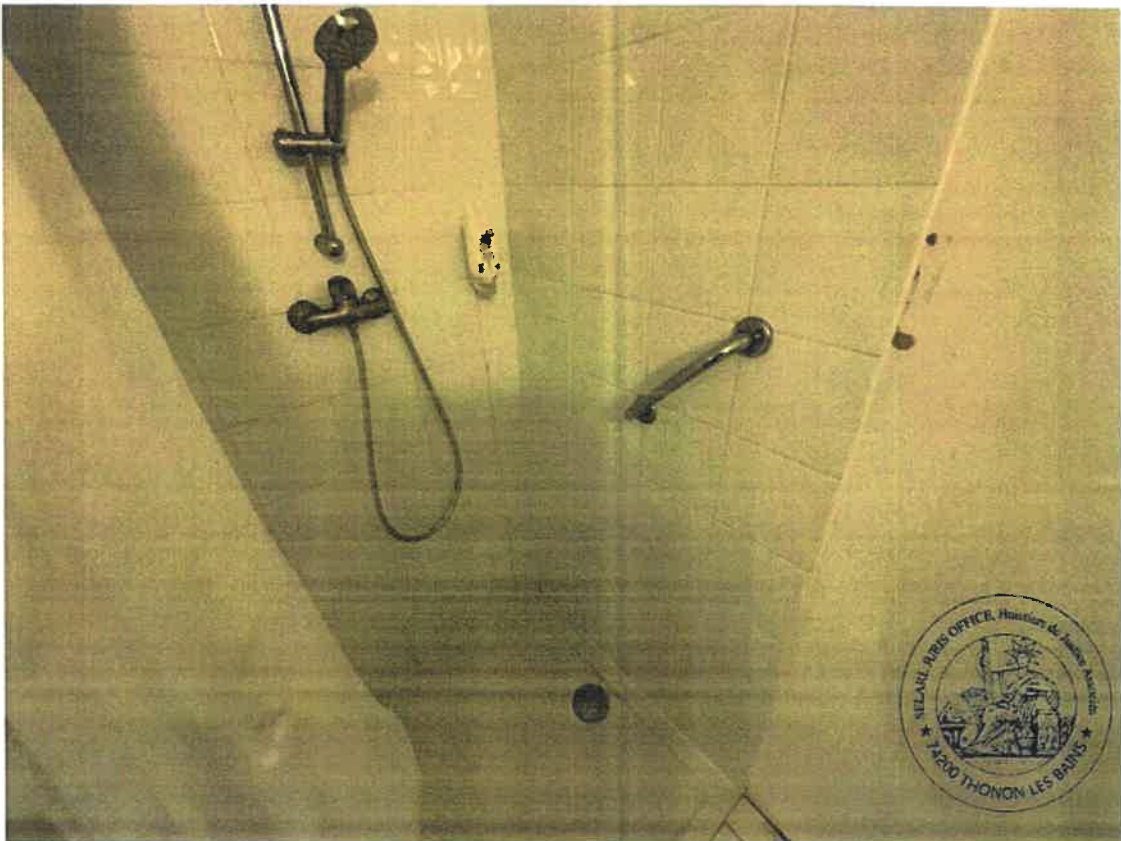
Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)

Référence : I



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°12. (12/12/2023)



Photographie n°13. (12/12/2023)



Photographie n°14. (12/12/2023)

Référence :

## 2.6. Chambre 2 Sud

Sol : parquet en bois sur l'ensemble de la surface en bon état. R.A.S.

Présence d'une porte en bois.

Présence d'un placard avec deux portes coulissantes, panneaux en bois.

Présence d'une penderie et étagères dans le placard côté droit.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche, ensemble en bon état.

Plafond : sous face de dalle avec crépi et peinture blanche en bon état.

Équipements :

- présence d'un radiateur électrique mural sous fenêtre.
- Présence d'une fenêtre avec châssis PVC, blanc et rideaux occultants sans volet.
- présence de deux lits avec sommier et matelas et literie.
- Présence de deux petits chevets en bois.
- Présence d'un tableau décoratif.
- Présence de deux appliques murales d'éclairage.
- Présence d'un point d'éclairage en partie centrale du plafond.
- Présence de trois prises électriques, une prise téléphone et une prise Tv.



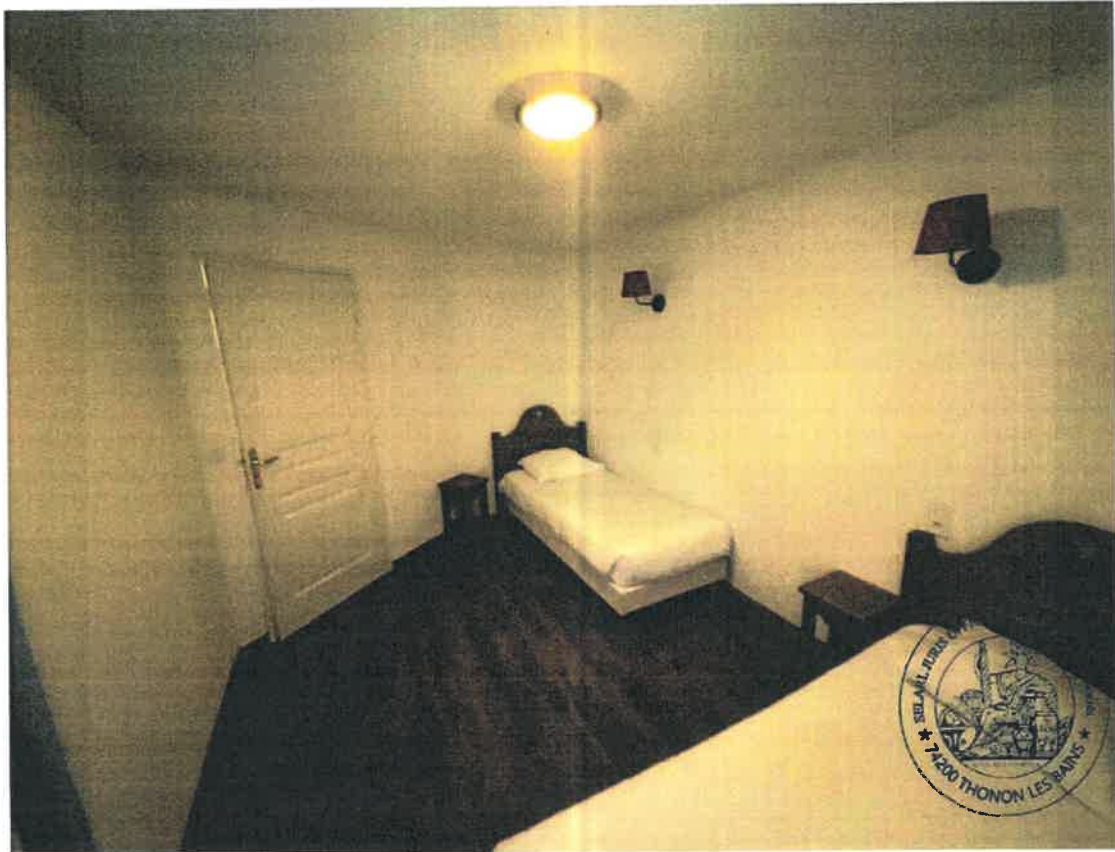
Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

### 3. VISUELS SUR LES COMMUNS

#### 3.1. Parking centre Est



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence



Photographie n°2. (12/12/2023)

### 3.2. Parking Entrée



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)

### 3.3. Bâtiment réception et cafétéria



Photographie n°1. (12/12/2023)

Référence : \_\_\_\_\_



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



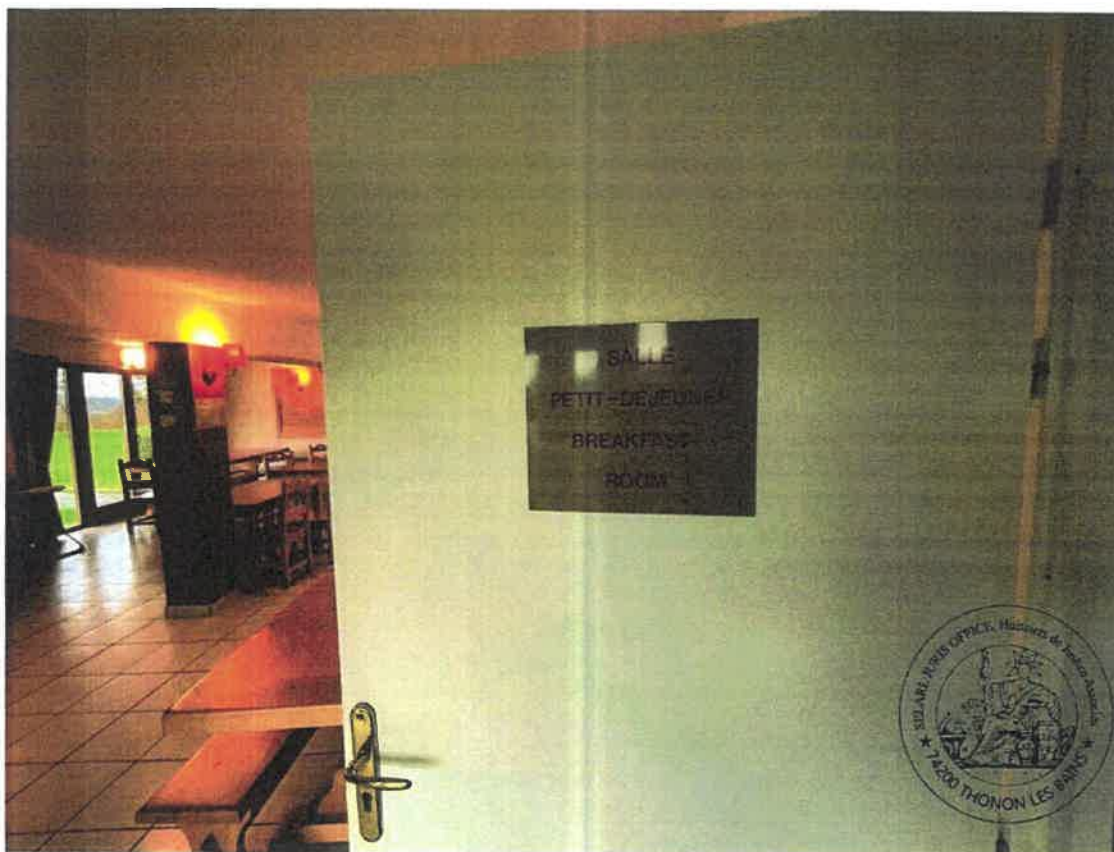
Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)



Photographie n°12. (12/12/2023)



Photographie n°13. (12/12/2023)

### 3.5. Terrasse boulo-drome



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°1. (12/12/2023)



Photographie n°2. (12/12/2023)



Photographie n°3. (12/12/2023)



Photographie n°4. (12/12/2023)



Photographie n°5. (12/12/2023)



Photographie n°6. (12/12/2023)



Photographie n°7. (12/12/2023)



Photographie n°8. (12/12/2023)



Photographie n°9. (12/12/2023)



Photographie n°10. (12/12/2023)



Photographie n°11. (12/12/2023)

### 3.7. Terrain de tennis



Photographie n°1. (12/12/2023)



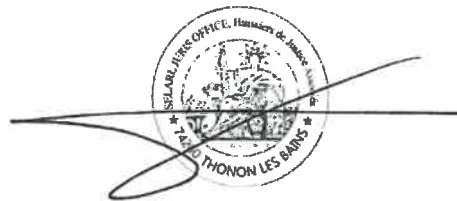
Photographie n°2. (12/12/2023)

## REMARQUES GÉNÉRALES

FIN DE MISSION SUR PLACE : 10h45

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 92 pages pour servir et valoir ce que de droit.

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE	
ART. R444-3	219.16
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE DE 75 EUROS PAR TRANCHE DE 30 MIN AU-DELA DE 60 MIN	
TOTAL VACATION	148.80
TRANSPORT (SCT)	7.67
TOTAL HT	375.63
TVA 20,00 %	75.13
FRAIS POSTAUX	2.80
TOTAL TTC	453.56



Franck RIEGERT  
Commissaire de Justice

Référence .

Référence 401001310000

Facture N° : 0000350

Date : 30/06/2023

**GARDEN CITY LUGRIN**

Centre de traitement

7 rue d'Italie

13006 MARSEILLE

Période du 01/04/2023 au 30/06/2023

Libellé des opérations	Prix	Montant TVA	Montant T.T.C.	Taux TVA
<b>Lot n° : 0046, Ball n° : LEV0046, Logement: 1B, Type: 3, Etage: RDJ</b> LOYER du 01/04/2023 au 30/06/2023	796,75	79,68	876,43	10,00

Référence 401001310000

Facture N° : 0000314

Date : 31/03/2023

**GARDEN CITY LUGRIN**

Centre de traitement  
7 rue d'Italie  
13006 MARSEILLE

Période du 01/01/2023 au 31/03/2023

Libellé des opérations	Prix	Montant TVA	Montant T.T.C.	Taux TVA
<b>Lot n° : 0046, Ball n° : LEV0046, Logement: 1B, Type: 3, Etage: RDJ</b> LOYER du 01/01/2023 au 31/03/2023	796,75	79,68	876,43	10,00

100

Date	Libellé	Débit	Crédit
02/01/2022	LOYER		762,99
02/01/2022	TVA 10,00% (4)		76,30
01/04/2022	LOYER		762,99
01/04/2022	TVA 10,00% (4)		76,30
01/07/2022	LOYER		762,99
01/07/2022	TVA 10,00% (4)		76,30
01/10/2022	LOYER		796,75
01/10/2022	Déduction Maj LOYER:69 Jour(s)		-25,32
01/10/2022	TVA 10,00% (4)		77,14
TOTAL :			3 366,44