

S.A.S ID FACTO
Patrice GRAS
Ludvine HOURTAL
Thierry SALMON
Commissaires de Justice Associés
Office de VERSAILLES (78000)
143 rue Yves Le Coz
Tel : 01 39 24 88 20
Mail : constat78@idfacto.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EXPÉDITION

Dossier N° 1904282

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-QUATRE JUILLET

A 9 HEURES 15

A LA REQUETE DE :

De la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, 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 39 rue Mstislav Rostropovich, à PARIS 17^{ème} arrondissement, représentée par son Directeur Général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant au droit de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion par voie d'absorption et la dissolution de plein droit sans liquidation de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** en date du 1^{er} mai 2017,

Ayant pour avocat postulant Maître Elise GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, avocat au barreau de VERSAILLES, y demeurant 21 rue des Etats Généraux, 78000 VERSAILLES, laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur le présent et ses suites, et au cabinet de laquelle domicile est élu,

Et pour avocat plaissant Maître Delphine DURANCEAU, avocat au barreau de GRASSE, avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES ET ASSOCIES, société d'avocats inter-barreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 EGUILLES,

Agissant en vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire associé à AIX-EN-PROVENCE, publié au premier bureau du service de la publicité foncière de Versailles le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P n° 2740,

- d'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de Maître Maxime PEPRATX, membre de la société civile professionnelle Raphaël BOTTE, Virginie PILLON, Maxime PEPRATX, huissier de justice associé à BANDOL (83150), 300 avenue Dei Reganeu,
- et de l'article de l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Aux fins de dresser

- un procès-verbal de description.

Des biens et droits ci-après indiqués :

Sur la commune de BOIS D'ARCY (78390) YVELINES, dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété dénommé « Les portes du canal » sis 2 A, rue Georges Méliès et 1, rue Jacques Tati, lieudit « Chemin de puits à l'eau » dénommé « La Croix Bonnet » cadastré :

- section BK n° 18 pour une contenance de 1 hectare 45 ares 11 centiares,
- section BK n° 19 pour une contenance de 10 ares 00 centiare.

Pour une superficie totale de 1 hectare 55 ares 11 centiares, les biens et droits immobiliers ci-après désigné :

- le lot n° 407 :
 - un appartement de type T3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D d'une superficie habitable de 56,64 m² environ comprenant, une cuisine / séjour, deux chambres avec placard, une salle d'eau avec WC, une entrée avec placard et deux terrasses, et les 83/10 000 des parties communes générales,
- le lot n° 540 :
 - un parking extérieur d'une superficie de 12,50 m² environ, et les 3/10 000 des parties communes générales.

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

L'ensemble immobilier sus-désigné ayant fait l'objet :

- d'un procès-verbal du cadastre n° 1132 en date du 5 juillet 2000 dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 6 juillet 2000, sous les références volume 2000 P n° 4119,
- d'un procès-verbal du cadastre n° 1224 en date du 23 juin 2006 dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 28 juin 2006, sous les références volume 2006 P n° 3752,

- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division au terme d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 31 mars 2008, sous les références volume 2008 P n° 1908 suivi d'une correction de formalité publiée audit bureau le 14 avril 2008 sous les références volume 2008 D n° 3506.

Ces biens appartenant à :

-

-

Déférant à cette réquisition :

Je, Thierry SALMON, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à VERSAILLES (Yvelines), 143 rue Yves Le Coz, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à BOIS D'ARCY (Yvelines), résidence APPART'CITY, 2 A, rue Georges Méliès, où étant et en présence de Monsieur Guillaume FREMONT, diagnostiqueur du cabinet EX'IM, j'ai constaté ce qui suit :

1. **CADASTRE :**
2. **CONDITIONS D'OCCUPATION**
3. **DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**
 - 3.1 EXTÉRIEUR
 - 3.2 APPARTEMENT
 - 3.3 DISTRIBUTION
 - 3.4 PARKING
4. **FIN DES OPÉRATIONS**
5. **SURFACES**
6. **ANNEXES**

Je précise en préambule que le syndic de la copropriété et la société CGS, 40, rue du 14 juillet, à PAU (64000).

1. CADASTRE

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué la commune et le département du bien objet de la procédure de saisie immobilière, de même que son numéro de cadastre dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-dessous :



2. CONDITIONS D'OCCUPATION :

Je précise en préambule que le syndic de la copropriété est la société CGS, 40, rue du 14 Juillet, à Pau (64000).

L'appartement est inoccupé ce jour.

Le bien fait l'objet d'un bail en tacite prorogation depuis le 4 janvier 2019, suivant l'indication de l'exploitant, APPART'CITY, copie du bail initial et de son avenant étant annexé au présent.

1. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1 EXTÉRIEURS

L'appartement se situe dans la résidence hôtelière au rez-de-chaussée du bâtiment D au fond du site.



La résidence est en bon état d'entretien.

L'appartement porte le numéro 604 selon les indications de la direction de la résidence APPART'CITY.



SAS ID FACTO

Capital Social 6 020 000,00 € - RCS NANTERRÉ 835 200 411 - TVA Intracommunautaire FR65 835 200 411 0008
Siège Social 27 29, rue des Poissonniers CS 10135 93321 NOUILLY-SUR-SEINE Cedex
NANTERRÉ (92) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTREUIL (93) - BOULOGNE (77) - L'ESSE-BONCHARD (95) - LE HAUT-VALE (93) - CHARENTAUX-BOIS (94) -

3.2 APPARTEMENT

L'accès se fait par une porte équipée d'un badge magnétique. La porte est en bon état général équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.



Entrée

Au sol : le carrelage est en bon état général.

Aux murs et en plafond : la peinture est en bon état général.

Equipements :

- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,
- une patère à trois têtes au mur de face, en bon état,
- un miroir en bon état,
- un placard encastré à deux portes, en partie gauche, avec penderie, en bon état général.



SAS ID FACTO

SASID FACTO
Capital Social 6 620 000,00 F - RCS NANTERRE 855 200 411 TVA Intracommunautaire FR06 855 200 411 00069
Siège Social 27-29, rue des Personniers CS 10135 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
N°PIA 15 48 855609 (92) - PARIS (75) - VERSAILLES 78 - MOYEN (45) - N/1 (19) (77) - F (P) 3305-BONCHARD (01) - L. J. RAUCY (93) - CHARENTAIS (85) - SUD MAINE (91)



Séjour

On y accède par un encadrement sans porte.

Au sol, le carrelage est en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

La peinture des plinthes en périphérie est en bon état d'usage.

Equipements :

- une table triangulaire avec six sièges, l'ensemble en bon état général,



- un canapé tissu en bon état,
- une table basse ovale en bon état,



- une petite table ronde en bon état,
- deux fauteuils tissus en bon état,



- une desserte en bon état,
- un pouf en bon état,



- une seconde desserte sous le téléviseur couleur écran plat de marque SAMSUNG fixé au mur, l'ensemble en bon état,



- un lustre pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un lampadaire en bon état,



- un détecteur de fumée en plafond, en bon état,
- une porte-fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage, équipée d'un volet roulant actionné par manivelle, fenêtre équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état général,



- une porte-fenêtre à deux ouvrants et un dormant en PVC et double vitrage, équipée d'un volet actionné par manivelle, porte-fenêtre équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état général,

SAS ID FACTO

Capital Social 6 820 000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire FR65 835 200 411 00069
 Siège Social 27-29, rue des Pousouliers CS 10135 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
 NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTREUIL (93) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE HAUT-DE-SEINE (93) – CHARENTAISE (16)



- deux radiateurs électriques de marque ATLANTIC, en bon état d'usage,



- deux cadres décoratifs.



Coin cuisine

Il est intégré au séjour et comporte :

- en partie haute un placard à quatre portes renfermant un four à micro-ondes de marque CANDY, l'ensemble en bon état général,



SAS ID FACTO

Capital Social 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 833 200 411 - TVA Intracommunautaire FR85 833 200 411 00069
 Siège Social 27-29, rue des Poinçonniers - CS 10135 - 92511 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
 NEUILLY-SUR-SEINE (93) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTLIERY (91) - MELAN (77) - LE PINEAU-BOUYARD (96) - LE HAINEY (96) - CHENNAI (INDIA)



- un évier en inox à un bac alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur, sur un plan de travail comportant en retour à droite une plaque type vitrocéramique ou induction de marque SCHNEIDER, l'ensemble reposant sur un placard à deux portes, et un lave-vaisselle de marque CANDY encastré, l'ensemble bon état, il est à préciser que sur le plan de travail repose une cafetière sans marque apparente,



SAS ID FACTO

Capital Social 6 520 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - TVA Intracommunautaire FR65 835 200 411 00049
 Siège Social 27-29, rue des Précautioniers - CS 10135 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
 NEUILLY-SUR-SEINE (92) - PARIS (75) - VILLENAUVE-LES-BAINS (91) - MONTLIERREY (91) - MONTLAIN (77) - LA PLISSE-BOUTHAUD (99) - LE HAUT-DE-SEINE (93) - CHARENTON-LE-PONT (94)



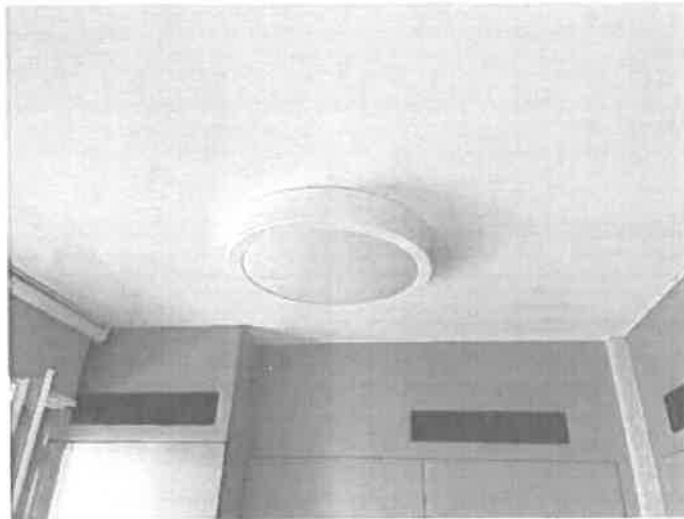
- un réfrigérateur encastré de marque CANDY, sur lequel se trouve un placard enfermant une bouilloire de marque THOMSON et une cafetière de même marque.



- une fenêtre à un ouvrant en PVC et double vitrage, équipée d'un volet roulant actionné par manivelle et d'un store, l'ensemble en bon état,



- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement.



Dégagement

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état général.

La peinture des plinthes est en bon état général.

Equipements :

- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement.

Chambre de gauche

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une porte-fenêtre en PVC et double vitrage, à deux ouvrants, équipée d'un volet roulant actionnée par manivelle, équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état général,



- deux tables de chevets rondes, en bon état,
- un lit deux places avec tête et deux lampes de chevets, en bon état général,



-
- A photograph of a dark green wall. Two framed pictures hang side-by-side. The left frame contains text, and the right frame contains a floral design. Below the wall is a wooden headboard and a bed with pillows.

-

- un lustre pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un rangement : penderie et étagère en bon état.



Chambre de droite

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une porte-fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage avec volet roulant actionné par manivelle, porte-fenêtre équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état,



- deux tables de chevet rondes,
- un lit à deux places avec tête et deux lampes de chevet, en bon état général,



- deux cadres décoratifs,



- un lustre pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un bloc de climatisation de marque TOSHIBA,
- une imposte de porte sur dégagement, en bon état,



- un placard encastré à deux portes coulissantes, avec penderie, en bon état général.



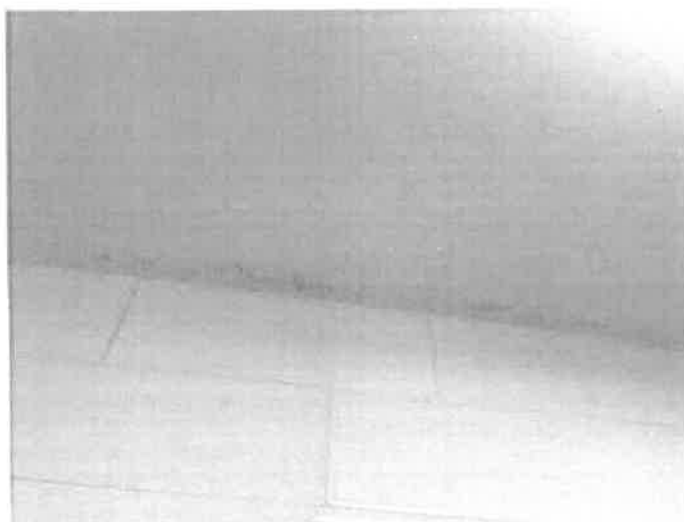
Salle de bains

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté et d'un verrou côté intérieur.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

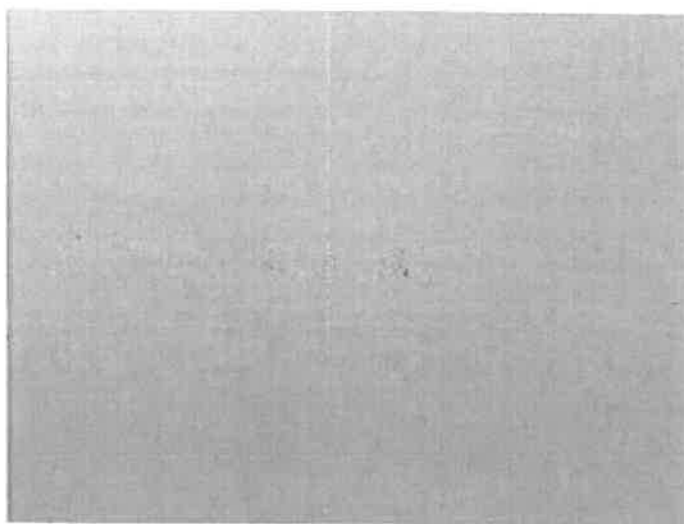
Aux murs, la faïence est en bon état général.

En plafond, la peinture présente des traces de moisissures éparses notamment en périphérie.



SAS ID FACTO

Capital Social 6 920 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - TVA Intracommunautaire : FR15 835 200 411 00069
Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers - CS 101M - 93521 NOUILLY-SUR-SEINE Cedex
N°111115-8352101-02 - PARIS (75) - VERSAILLES 78 - MONTREUIL 93 - MELUN (77) - LE PLESSIS-BOITFARD 93 - LE RAINCY 93 - CHARENTON-LE-PONT 94



Equipements :

- une baignoire en émail blanc alimentée d'eau chaude et d'eau froide par un robinet mitigeur avec flexible, pommeau et barre support de pommeau, agrémentée d'une paroi de douche, l'ensemble en bon état général.



- deux vasques en émail blanc, alimentée chacune par robinet mitigeur en eau chaude et eau froide, reposant sur un plan de travail sous lequel se trouve une étagère, l'ensemble surmonté de deux miroirs avec tablette et de deux spots, le tout en bon état général.



- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un radiateur sèche-serviettes en bon état général,



- une bouche d'aération en partie haut du mur de droite en bon état,
- deux patères inox en bon état.



WC

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté et d'un verrou côté intérieur.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état.

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une cuvette anglaise avec abattant double et réservoir mural, en bon état général,
- un dérouleur de papier hygiénique en bon état,
- une petite poubelle en bon état général,
- un balai hygiénique en bon état général,
- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,
- une bouche d'aération en partie haute du mur de face, en bon état général.



3.3 DISTRIBUTION

En entrant dans l'appartement une petite entrée desservant en partie gauche le séjour avec un retour à droite le coin cuisine. Dans l'entrée une porte à droite desservant un dégagement. Une chambre à gauche et une chambre à droite dans ce dégagement, la salle de bains en partie face, le WC en partie face droite.

SAS DF FACTO

Capital Social 6.920.000,00 € - RCS NANTERRE 335 200 411 - TVA Intracommunautaire : FR45 335 200 411 00069
Siège Social 29-29, rue des Pionnières CS 10135 92521 NEUILLY SUR SEINE Cedex
NANTES (44) - STRASBOURG (67) - PARIS (75) - NIMES (30) - MONTPELLIER (34) - MELUN (77) - LE PLESSIS-BOUTHAUD (50) - LE HAUT-ROULE (91) - CHARENTAIS (16) - CHARENTAIS (17) - CHARENTAIS (18) - CHARENTAIS (19) - CHARENTAIS (20) - CHARENTAIS (21) - CHARENTAIS (22) - CHARENTAIS (23) - CHARENTAIS (24) - CHARENTAIS (25) - CHARENTAIS (26) - CHARENTAIS (27) - CHARENTAIS (28) - CHARENTAIS (29) - CHARENTAIS (30) - CHARENTAIS (31) - CHARENTAIS (32) - CHARENTAIS (33) - CHARENTAIS (34) - CHARENTAIS (35) - CHARENTAIS (36) - CHARENTAIS (37) - CHARENTAIS (38) - CHARENTAIS (39) - CHARENTAIS (40) - CHARENTAIS (41) - CHARENTAIS (42) - CHARENTAIS (43) - CHARENTAIS (44) - CHARENTAIS (45) - CHARENTAIS (46) - CHARENTAIS (47) - CHARENTAIS (48) - CHARENTAIS (49) - CHARENTAIS (50) - CHARENTAIS (51) - CHARENTAIS (52) - CHARENTAIS (53) - CHARENTAIS (54) - CHARENTAIS (55) - CHARENTAIS (56) - CHARENTAIS (57) - CHARENTAIS (58) - CHARENTAIS (59) - CHARENTAIS (60) - CHARENTAIS (61) - CHARENTAIS (62) - CHARENTAIS (63) - CHARENTAIS (64) - CHARENTAIS (65) - CHARENTAIS (66) - CHARENTAIS (67) - CHARENTAIS (68) - CHARENTAIS (69) - CHARENTAIS (70) - CHARENTAIS (71) - CHARENTAIS (72) - CHARENTAIS (73) - CHARENTAIS (74) - CHARENTAIS (75) - CHARENTAIS (76) - CHARENTAIS (77) - CHARENTAIS (78) - CHARENTAIS (79) - CHARENTAIS (80) - CHARENTAIS (81) - CHARENTAIS (82) - CHARENTAIS (83) - CHARENTAIS (84) - CHARENTAIS (85) - CHARENTAIS (86) - CHARENTAIS (87) - CHARENTAIS (88) - CHARENTAIS (89) - CHARENTAIS (90) - CHARENTAIS (91) - CHARENTAIS (92) - CHARENTAIS (93) - CHARENTAIS (94) - CHARENTAIS (95) - CHARENTAIS (96) - CHARENTAIS (97) - CHARENTAIS (98) - CHARENTAIS (99)

3.4 PARKING

Il se trouve en surface et en bon état général.



Je me suis retiré à 10 h 25

5. SURFACES :

Après les opérations de diagnostic, la société EX'IM m'a fait tenir le mesurage de surface sur lequel je relève les surfaces suivantes :

o Surface Carrez	:	55,860 m ²
o Surface Hors Carrez	:	0,200 m ²

6. ANNEXES :

J'insère ci-dessous au présent Procès-Verbal de Description :

- Un certificat de superficie sur une page transmis par la société EXIM,
- Copie du bail et son avenant transmis par APPART'CITY (8 pages)






CERTIFICAT DE SUPERFICIE
 Loi 90-1107 du 18 décembre 1990 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Nature du bâtiment : Appartement Nombre de Pièces : 3 Numéro de lot : 407 Référence Cadastre : Non communiquée Adresse : Autres Lot : Parking (540)	Adresse : 1 rue Jacques Tadi 2A rue Georges Teilès 78390 BOIS-D'ARCY Bâtiment : Appart City Pont : 604 Propriété de : Mission effectuée le : 24/07/2024 Date de l'ordre de mission : 24/07/2024 N° Dossier :
--	---

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, est égale à :

Total : 55,86 m² (Cinquante cinq mètres carrés quatre vingt six)

B. DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	2,930 m ²	0,000 m ²
Séjour/Cuisine	RDC	34,880 m ²	0,000 m ²
Déplacement	RDC	2,870 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1	RDC	10,820 m ²	0,000 m ²
Salle de Bains	RDC	3,320 m ²	0,000 m ²
WC	RDC	0,900 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2	RDC	11,200 m ²	0,280 m ²
Total		55,860 m²	0,280 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DÉTAILLÉES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Chambre n°2	RDC	0,280 m ²	
Total		0,280 m²	Cumul

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des superficies ne vous est communiqué par APH Expertises qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Le Technicien

Ge. DARMONHÉMOU

0370 APH expertises
 1 avenue de Georges Teilès
 78390 Boissy
 Tél : 01 30 21 70 10 - 01 30 21 67 50
 Email : info@aph-expertises.fr
 Site : www.aph-expertises.fr

à ANDRÉ SY, le 24/07/2024

Nom du responsable :
BONNET Nicolas
GIBOULOT Franck

APH Expertises : l'entreprise indépendante - 6 avenue du Général de Gaulle - 78700 ANTONY
 Tél : 01 30 21 70 10 - Fax : 01 30 21 67 50 - E-mail : info@aph-expertises.fr
 Société au capital de 1500€ - N° TVA FR 61 334 626 172 - SIRET 334 626 172 0001 - APE 7320 B

Page de garde Bail

Référence BODA PLABOR_F054ZLABOR 407 BOF

Bailleurs

Code Tiers :
 Nom Propriétaire :
 Civilité Mme M.

Données Parc:

Quadri BODA
 Nom résidence : BOIS D'ARCY
 Marque d'Origine : APO
 Date d'ouverture : 01/09/2009
 Marque exploitation :

Appartement

Numéro de bail: F054ZLABOR
 Numéro Lot Copro: 407
 Numéro Lot Vente : D007
 Numéro Lot Porte : 604
 Code Protel: T3
 Surface : 56,64
 Typologie : T3

Parking

Numéro Lot Copro Pk : 540
 Numéro Lot Vente Pk : 35

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Bail d'Origine ou Bail Renouvelé
 Date au format américain
 Date 1^{er} bail (si date début vide) : 04/01/2010
 Date début Date de fin : 03/01/2019
 Date de sortie Date de saisie
 Droits de séjours
 Fréquence de quittancement : 1
 Statut fiscal

SAS ID FACTO

Capital Social 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - TVA Intracommunautaire FR85 835 200 411 00009
 Siège Social : 27-29, rue des Poussoyeurs - CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
 NEUILLY-SUR-SEINE (91) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTLIMAR (91) - MONTREUIL (93) - LE PLESSIS-BOUCHARD (91) - LE BALSAC (91) - CHENOUX (50) - BOIS-SUR-MARPPE (50)



AVENANT TRANSACTIONNEL

Residence **BOIS D'ARCY**

ET

(ci-après le « *Bailleur* »)

PARK & SUITES, société à responsabilité limitée, RCS Montpellier B 479 987 869, ayant son siège à Montpellier (34070) 125 rue Gilles Martinet, représentée par son dirigeant social
(ci-après le « *Gestionnaire* »)

PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 04/01/10 se terminant le 03/01/19. Afin de maintenir l'activité de la résidence, les parties ont convenu par voie du présent avenant les dispositions ci-dessous.

EN CONSÉQUENCE IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

1 LOYERS

1.1. Le Gestionnaire paie l'arriéré des loyers dus jusqu'au 4^{ème} trimestre 2011 inclus, pour parvenir à un règlement de loyer correspondant à 70 % HT du loyer initial revalorisés suivant indice prévu au bail.

1.2 Modalités de paiement de l'arriéré

- le Gestionnaire envoie au Bailleur le présent avenant en autant d'exemplaires que de parties.
- le Bailleur retournera s'il est d'accord lesdits exemplaires signés par lui, à la société PARK & SUITES dénommée le Gestionnaire.
- dès réception par celle-ci des avenants signés, le Gestionnaire effectuera immédiatement un virement bancaire sur le compte du Bailleur à due concurrence du montant du loyer visé au présent article.

1.3. Délais de paiement de l'arriéré : au plus tard le 16 Mars 2012

1.4. Paiement des loyers à partir du 1^{er} trimestre 2012 sur cette quotité revalorisée de 70 %, à la date stipulée au bail.

Park & Suites Groupe
Tél : 04 67 41 41 41



2. CHARGES

2.1. Le Gestionnaire paiera les charges de copropriété suivantes (locatives, imputables au locataire, forfétaires, taxes au enlèvement des ordures ménagères) pour chaque résidence concernée à l'exclusion de celles de l'article 606 du code civil (grosses réparations), de la taxe foncière et des charges de copropriétés dites non récupérables.

3. RESILIATION DU BAIL

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

4. STIPULATIONS GENERALES

4.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement.

4.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat du syndic de copropriété ou sur décision de justice.

Fait à Montpellier le 20 février 2012

en autant d'originaux que de parties ayant des intérêts communs

PARK & SUITES
Gestionnaire

PARK & SUITES
125 rue Gilles Martinet
CS 11000
34077 Montpellier Cedex 3
Tél : 04 67 40 76 10 - 04 67 40 76 11
RCS Montpellier 179 087 869
APE 521 Z

Park & Suites Groupe
Tél : 01 69 14 10 11

SAS ID FACTO

Capital Social 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00069
Siège Social : 27-29, rue des Penseurs - CS 10135 - 91521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
N°SIRET : 835 200 411 00069 - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTLIER (81) - MELUN (77) - 14 PRESSIS-BONCHARD (94) - 12 RAINCY (93) - CHARENTAIS (86) - 89

**BAIL COMMERCIAL TYPE
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES
ENTRE LES SOUSSIGNES**

BAILLEUR

Lesquels, soumis solidairement aux obligations leur incombant en vertu des présentes seront ci-après dénommés "LE BAILLEUR".

PRENEUR

La société dénommée SUTES VILLAGES, Société par actions simplifiée au capital de 37000 Euros, dont le siège social est à Paris, 87-89, quai Panhard-Levassor, identifiée au SIREN sous le numéro 483 280 327 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

Représentée par son Président Monsieur Eric Blanc,

Ci-après dénommé "LE PRENEUR".

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le BAILLEUR a réservé les biens ci-après désignés faisant partie d'un ensemble immobilier dont la destination est celle d'une résidence destinée à une exploitation para-hôtelière avec fourniture de services, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261 D.4° du Code Général des Impôts

CECI EXPOSE, Il est passé au bail commercial objet des présentes

LE BAILLEUR donne à bail à loyer commercial, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR qui accepte les locaux meublés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Les Portes du Canal » sis sur la commune de Bois d'Arcy et ci-après désignés

ARTICLE 1.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

N° LOT	D. SIGNATION	TYPE	SURFACE
0 007		T3	56 54

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains de l'appartement faisant l'objet de la présente location est demeuré annexé à l'acte d'acquisition

Il est précisé à tout égard en utile que ledit ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété

ARTICLE 2.- PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

SAS DT FACTO

Capital Social 6 320 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 418 - TVA Intracommunautaire FR05 835 200 418 0008
Siège Social : 25-29, rue des Poissonniers - CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
NEUILLY-SUR-SEINE (92) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTLERY (77) - MELUN (77) - LE PLESSIS-BOYTHARD (95) - LA BAULE (44) - CHARENTAUBRIANT (85) - NANTES (44)

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) ans avec une prise d'effet au premier jour de l'exploitation de la Résidence prévu le 1^{er} septembre 2009.
 Si la signature de la vente intervient après la date de mise en exploitation de l'immeuble la date de prise d'effet du bail sera fixée le jour de la régularisation de l'acte.
 Le bail s'achèvera au terme de la neuvième année suivant celle de la prise d'effet dudit bail.
 Ainsi qu'il est précisé à l'article 7, le BAILLEUR devra faire part au PRENEUR de son intention de renouveler ou non au plus tard 9 mois avant le terme du présent bail.
 Le PRENEUR déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le deuxième alinéa de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

ARTICLE 3.- DESTINATION DES LIEUX

Il est ici précisé que le PRENEUR exercera dans les biens faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de même orientation du même immeuble qu'il a déjà loués ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitation de résidence destinée à une exploitation par-hôtellerie consistant en la sous location meublée des logements situés dans le dit immeuble pour des périodes déterminées avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

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

Le montant du loyer du présent bail ne sera plus dépendant ni directement ni indirectement du niveau d'activité du preneur.

Cette activité soumise de plein droit à la TVA répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c), du code général des impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n°2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3 A 9 91) et à celles de l'instruction DGI n° 79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le preneur devra justifier sur demande du bailleur de la facturation de ces services.

ARTICLE 4.- CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

1 - A prendre des lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont en état neuf et meublés.

2 - le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant).

3 - à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première demande du BAILLEUR, ce faisant, le PRENEUR agit tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

4 - à entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail.

SAS ID FACTO

Capital Social 6 620 000,00 € - RCS Nanterre 835 200 411 - TVA Intr. 2077700015 - FR05 835 200 411 00009

Sège Social : 27, 29, rue des Poissonniers - CS 10135 - 92511 NEUILLY SUR SEINE Cedex

551 041 08 ROZAYE (51) - PARIS (75) - VILLENEUVE (31) - MONTHERY (51) - MONTMAYEUR (77) - PRESLES-BOUCHARD (95) - LE BAUDOUIN (95) - CHENNAIS SUR MARNE (95)

5 - à laisser à la fin du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire sans pouvoir réclamer aucune indemnité du BAILLEUR

6 - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation), sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR

7 - à acquitter le surplus des charges de copropriété non couvert par la participation du BAILLEUR ainsi qu'il sera vu ci-après, et, plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, assurances de toute nature contractées au titre de l'immeuble, etc...).

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense (hors celles ci-dessus) engagée par le BAILLEUR sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

8 - s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'occupation

9 - s'oblige à soufrire sans indemnité toutes les grosses réparations (article 606 du code civil) ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

10 - autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à céder son bail, à des cessionnaires notoirement solvables après en avoir informé le bailleur

11 - autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR

12 - autorise le PRENEUR et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction telles que par exemple les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux

13 - acquittera les impôts et taxes (taxe foncière et d'ordures ménagères notamment) mis ordinairement à la charge des propriétaires-bailleurs ainsi qu'une quote-part annuelle fixée forfaitairement à 12,75 Euros/m² habitable dans les charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les biens loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives (honoraires de syndic et assurances de copropriété).

Laquelle somme forfaitaire sera révisée sur le même principe que le loyer (paragraphe 5.3 ci-après)

Le forfait ci-dessus ainsi que le dépassement éventuel ne couvrent en aucun cas les dépenses d'entretien, de réparations ou d'amélioration décidées par l'assemblée générale des copropriétaires sans le consentement du PRENEUR

ARTICLE 5.- MONTANT DU LOYER ANNUEL

SASID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 411 - TVA Intracommunautaire: FR65 835 200 411 0008
Siège Social : 17 av. de Poissonnières - CS 10135 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
NEUILLY-SUR-SEINE (92) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTREUIL (93) - MELUN (77) - LE PLESSIS-BOUYARD (91) - LE RAINCY (93) - CHARENTAUBRIEN (86) - ST-DENIS (93)

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA (au taux actuellement en vigueur) payable en numéraire

5.1.- ELEMENTS DU LOYER

Un loyer affrue Hors Taxes de 8 502 Euro, assujéti à la T.V.A. au taux actuellement en vigueur de 5,5%, soit 8 969, 61 Euro Toutes Taxes Comprises soit en lettres la somme de Huit mille neuf cent soixante neuf € & 81 cts
Il se décompose comme suit pour chaque appartement

NUMERO	TYPE	SURFACE	LOYER ANNUEL H.T
D 007	T3	56,64	8 502

5.2.- PAIEMENT DES LOYERS

Le loyer sera payé d'avance en quatre échéances de même montant le premier mois de chaque trimestre civil. Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le preneur bénéficiera d'une franchise de loyer d'un trimestre.

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

5.3.- REVISION DU LOYER

De convention expresse, le loyer susvisé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE plafonnée à 1,50% par an.

L'indice de référence étant le dernier publié par l'INSEE le jour de la prise d'effet du présent bail.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de rapprochement officiels ou officieux fournis par l'INSEE;

- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de rapprochement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

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 le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

ARTICLE 6.- REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les locaux seront remis en leur état au BAILLEUR, sauf en cas de renouvellement. Le BAILLEUR devra faire part au PRENEUR de son intention de renouveler ou non au plus tard neuf mois avant le terme du présent bail.

SAS ID FACTO

Capital Social 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 835 200 437 - TVA Intracommunautaire FR65 835 200 431 00089
Siège Social : 27-29, rue des Pousseurs - CS 10135 - 92571 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
AGENCE 1 SUR SEINE (92) - PARIS (75) - 132541223178 - MOYTIERS (93) - 30147172 - LE PLESSIS-BOUYHARD (93) - LE RAINCY (93) - CHENOUARD BOSSUYE MARNO (94)

ARTICLE 7.- REVENTE

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

ARTICLE 8.- FRAIS

Les frais et honoraires, droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du BAILLEUR

ARTICLE 9.- ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE 10.- DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale de l'immeuble désigné en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves...), le loyer défini ci-dessus sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin. De ce fait, le PRENEUR s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices couvrant les pertes de loyers dans la limite de 24 mois.

ARTICLE 11.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail il est fait attribution de juridiction au Tribunal de PARIS

ARTICLE 12.- MANDAT DE REPRESENTATION

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocablement au PRENEUR de le représenter aux assemblées de copropriété.

En conséquence, le BAILLEUR constitue le PRENEUR ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui plait de se substituer, pour son mandataire auquel il donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet d'assister à toutes assemblées ou réunions de copropriétaires dans lesquelles il serait intéressé, prendre part à toutes délibérations, conclure de tous arrangements, concourir à la nomination de tous gérants et syndicats, donner ou refuser toutes autorisations ainsi que toutes décharges, signer tous registres et pièces nécessaires en tenant compte des observations éventuelles formulées par le BAILLEUR

Sui 6 pages

Fait en trois exemplaires,

Pour le Bailleur,




SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € - RCS NANTERRE 835 209 411 TVA Intracommunautaire FR46 835 209 411 00069
Siège Social 21 29, rue des Penseurs - CS 17135 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
NEUILLY SUR-SEINE (92) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTREUIL (93) - VILLIERS (77) - LE PLESSIS-BONCHARD (91) - LE BAUGY (92) - CHENY-VILLEURBANNE (68)

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Cout :

Procès-Verbal 1 ^{ère} heure	221,36 €
Vacations supplémentaires 75,15 € x 1	75,15 €
SCT	9,40 €
Total H T	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL T.T.C.	367,09 €

Thierry SALMON
Commissaire de Justice associé



SAS ID FACTO

Capital Social 6 820 000,00 € - RCS NANTERRE 635 200 411 - TVA Intracommunautaire : FR65 635 200 411 00019
Siège Social : 27-29, rue des Personnes - CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex
NANTERRE (92) - PARIS (75) - VERSAILLES (78) - MONTREUIL (93) - M. L. 93 07 - L. P. 12385-BONCHARD (91) - L. RAINCY (92) - CHARENTAIS (85) - B. A.