

Bertrand  
**TRUTTMANN**

  
**COMMISSAIRES  
DE JUSTICE**  
Médiateurs

Jean-Baptiste  
**NICOLAS**

Stéphanie  
**MORICE**

46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com)

01.49.87.08.05

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>



[www.kaliact.com](http://www.kaliact.com)

## **PROCES VERBAL DE DESCRIPTION**

*Article 35 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009*

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE QUINZE JANVIER  
DE 15H30 A 16H20**

A LA REQUETE DE :

La **SOCIETE CREDIT LOGEMENT**, société anonyme au capital de 1.259.850.270,00 €, inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 302 493 275, dont le siège social est 50 Boulevard Sébastopol - 75003 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège,

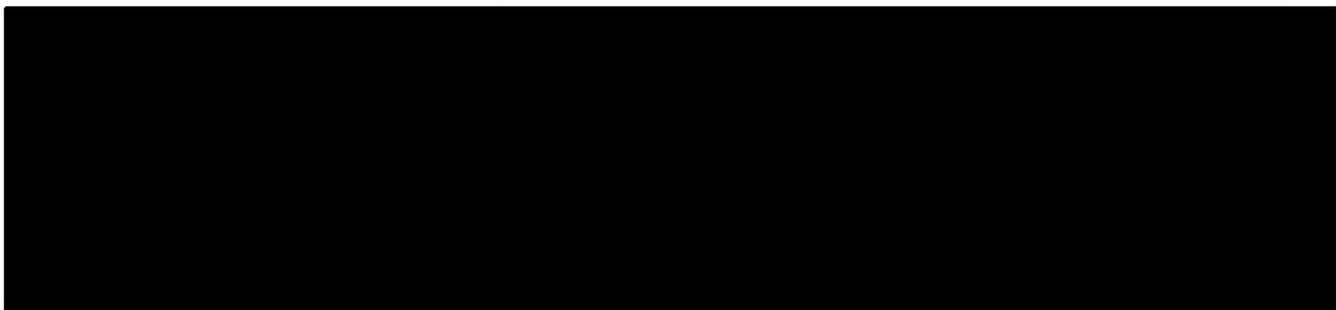
Pour qui domicile est élu :

**Maître Corinne TACNET**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 60 rue Jean Jaurès - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE, Téléphone : 01.47.06.94.22, Vestiaire PC 118, Lequel se constitue et occupera pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière.

▸ Qu'en vertu :

De la copie exécutoire d'un jugement rendu le 15 mars 2022 du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, signifié, définitif,

La requérante est créancière de :



Suite à la signification du Commandement Immobilier, en date du 14 décembre 2024, et en application des articles 15-10, 35 et 36 du décret du 27 juillet 2006, la requérante entend faire dresser ce jour un descriptif du bien immobilier sis 16 rue du Pont des Hall à RUNGIS 94

Que le présent constat est dressé en vue d'une procédure de vente à venir.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*Je, Bertrand TRUTTMANN, Membre de la Société Civile Professionnelle DEVAUD TRUTTMANN et NICOLAS, Commissaire de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussigné,*

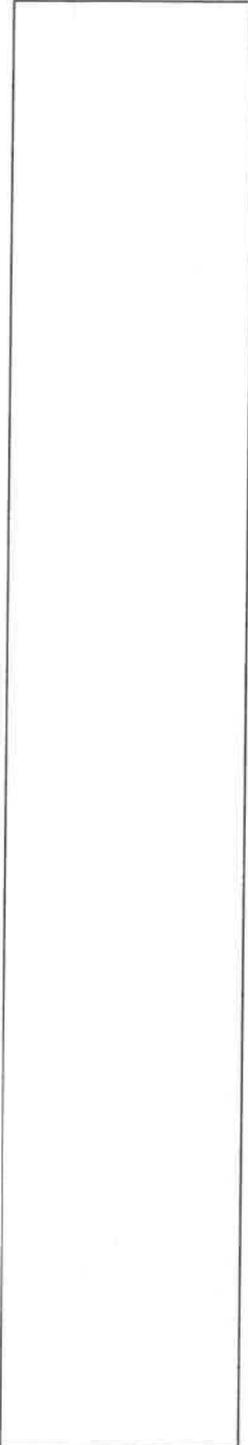
Me suis transporté ce jour sur place 16 rue du Pont des Hall à RUNGIS 94 à 14H accompagné du géomètre, et en présence du directeur du site..

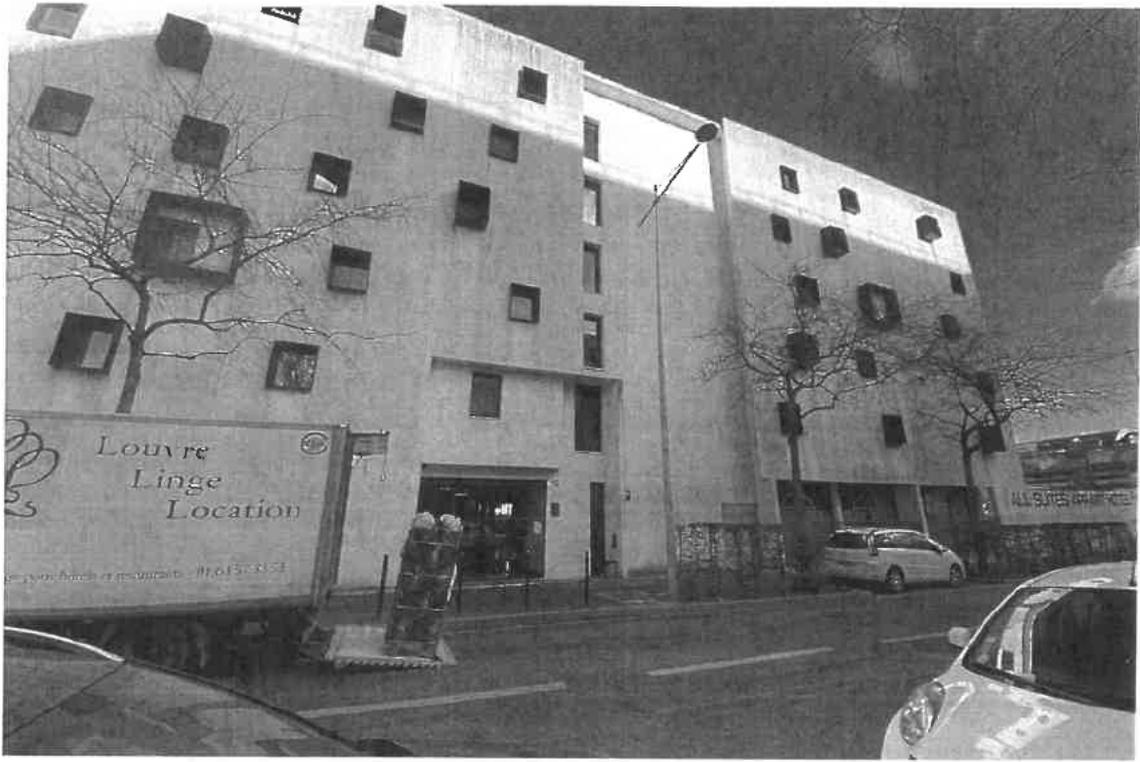
Où je procède aux constatations suivantes :



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 20' 48" E  
Latitude : 48° 45' 32" N





# DESCRIPTION DU BIEN

## DESIGNATION

### DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :

Dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme, sis à RUNGIS (Val de Marne), 16 rue du Pont des Halles, cadastré section AA 11°32 pour une contenance de 00ha 31a 25ca,

Ledit ensemble immobilier a fait l'objet : d'un EDD-RCP suivant acte de Maître CETRE, Notaire à BORDEAUX, le 22 Décembre 2011, publié le 12 Janvier 2012, volume 2012 P n°4-47,

- repris pour ordre le 27 février 2012, volume 2012 P n°2016,

### LE DOT N° 70 :

Au troisième étage, escalier A-B,

Studio une entrée-chambre-kitchenette avec deux placards, une salle d'eau avec un WC  
E1: les 630/ 100.000èmes du sol et des parties communes générales.

### DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE :

A cette adresse s'élève un immeuble de cinq étages sur rez de chaussée, avec parking, espace réception, espace restauration

Le syndic : PICHET Immobilier ; 89 av Pierre BROSSOLETTE 92120 MONTROUGE

### OCCUPATION DES LIEUX :

- Les lieux sont loués à la société GESTORLY suivant le bail commercial joint.

### L'appartement n°313 , au 3° étage est composé :

Une entrée, coin cuisine, une pièce, salle d'eau /wc.

## **ENTREE**

Le sol est recouvert d'une moquette, en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture, en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert de lambris PVC, en bon état d'usage

*Cet espace est équipé :*

- D'un éclairage plafonnier
- D'un disjoncteur et tableau de fusibles

## **PIECE**

*Face :*

Le sol est recouvert d'une moquette, en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture, en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état

*Cet espace est équipé :*

- D'une climatisation réversible,
- D'une fenêtre aluminium avec double vitrage et volet roulant,
- D'un placard mural
- De trois points lumineux latéraux

## **COIN - CUISINE**

*Coté droit de la pièce :*

Le sol est recouvert de carrelage, en bon état d'usage,  
Les murs sont recouverts de peinture, en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage

*Cet espace est équipé :*

- D'un évier en inox, sur placard
- D'une double plaque de cuisson,
- D'une hotte aspirante,
- De placards hauts
- D'une bouche d'aération.

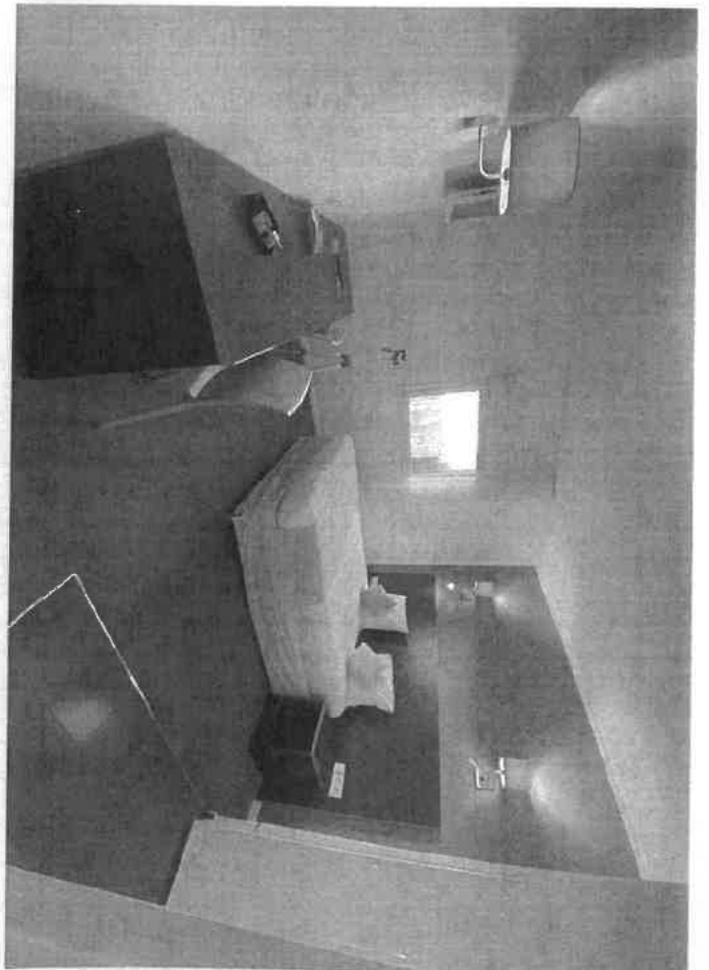
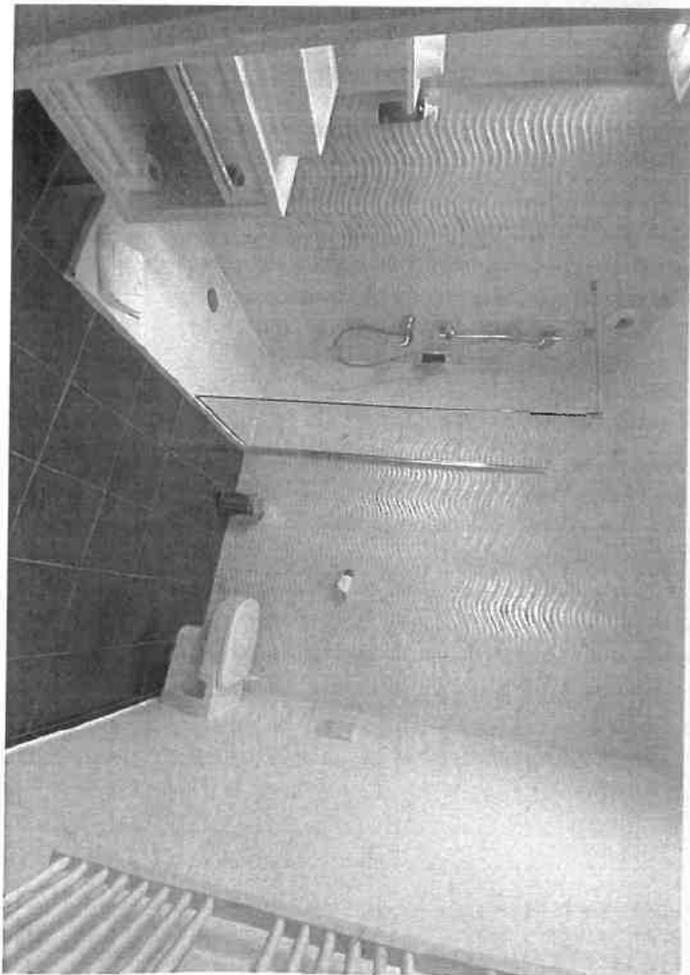
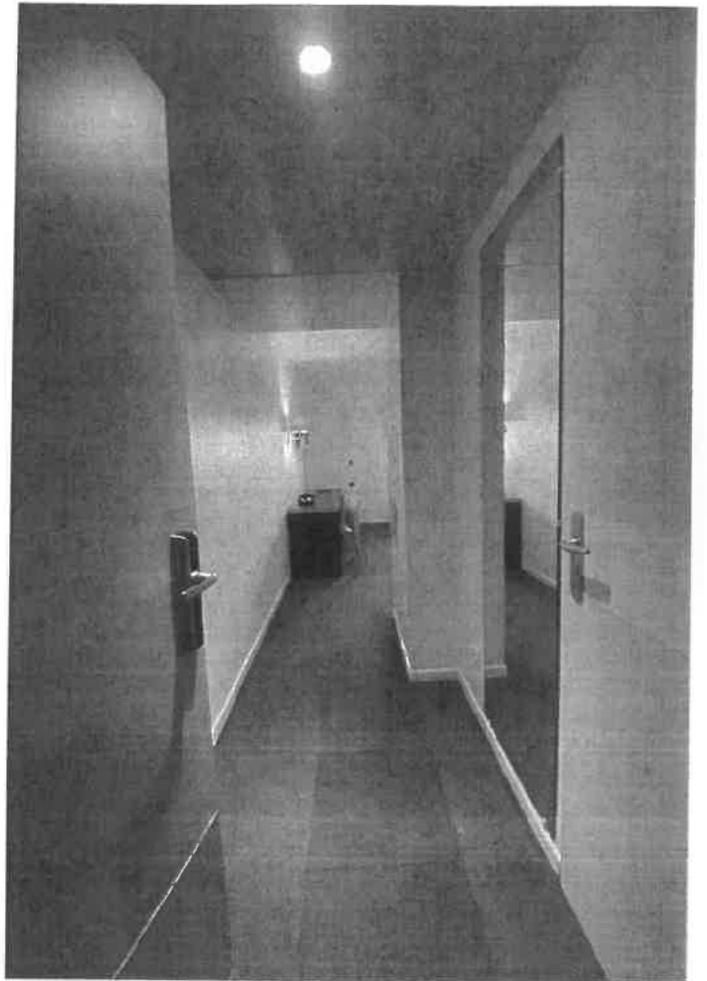
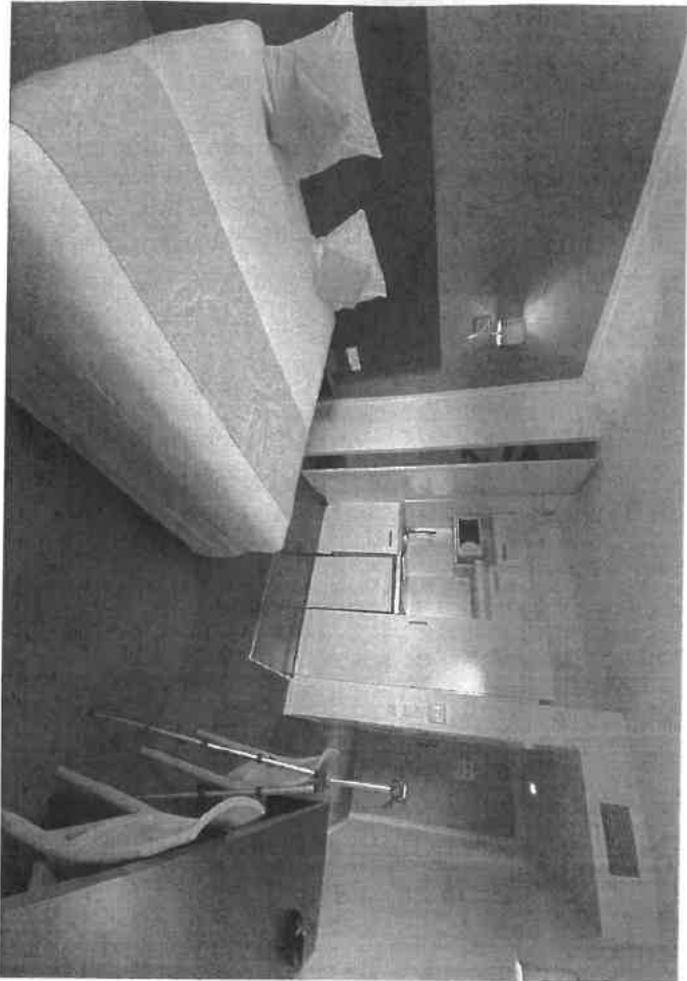
## SALLE DE BAINS / WC

### Porte droite

Le sol est recouvert d'un carrelage en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture en bon état d'usage,  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage .

### Cette pièce est équipée :

- › D'une vasque alimentée par un robinet, reposant sur meuble,
- › D'un espace douche avec système douche,
- › D'une cuvette WC avec chasse d'eau dossier,
- › D'un point lumineux latéral.
- › D'un radiateur de chauffage sèche serviette





ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

**BAIL COMMERCIAL DEFINITIF  
DE LOCAUX MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

PERSONNE PHYSIQUE :

Monsieur (Nom, Prénom) : [REDACTED]  
Adresse : [REDACTED]

Date de naissance : [REDACTED]  
Lieu de naissance : [REDACTED]  
Nationalité : Française  
(le cas échéant, N°, lieu et date de délivrance de la carte de résident)  
Profession : Chargé d'Affaires  
Situation familiale (marié, célibataire, divorcé ou veuf) : Célibataire

Si marié, époux de (Nom, Prénom) :  
Date du mariage :  
Lieu du mariage :  
Contrat de mariage (si oui, date du contrat, nom du notaire rédacteur, et régime adopté) :

Madame (Nom de jeune fille, Prénom) : [REDACTED]  
Adresse : [REDACTED]  
Date de naissance : [REDACTED]  
Lieu de naissance : [REDACTED]  
Nationalité : Française  
(le cas échéant, N°, lieu et date de délivrance de la carte de résident)  
Profession : Ingénieur  
Situation familiale (mariée, célibataire, divorcée ou veuve) : Célibataire

OU

ent] PERSONNE MORALE :

Dénomination :  
Forme :  
Siège :  
Capital :  
Numéro RCS :  
Représentée par :  
En vertu (qualité et pouvoirs) :

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »

ALC KP

132





ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

ET

La Société dénommée GESTORLY, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 2 500 euros, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 533 187 563 dont le siège est à 20-24, avenue de Canteranne à PESSAC Cedex (33 608),

Représentée par Monsieur Patrice PICHET, agissant en qualité de gérant statutaire de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 12 et 28 des statuts de ladite société.

CI-APRES DENOMME « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART

#### EXPOSE PREALABLE

1°/ Le BAILLEUR donne à bail, au preneur qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L 145-1 et suivants du code de commerce et le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 portant statut des baux commerciaux.

Il est précisé que la résidence « ALL SUITES APPART HOTEL ORLY RUNGIS » dans lequel se situe ce lot, est destinée à être classée en « résidence de tourisme » selon les prescriptions de l'arrêté du 4 juin 2010. A ce titre, elle doit faire l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

2°/ Le PRENEUR aux présentes a de son côté conçu le projet d'exploiter ladite Résidence en assurant les prestations para-hôtelières définies à l'article 4 ci-après.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de ladite Résidence de Tourisme après leur vente puis les sous-louer à une clientèle touristique qui n'y élira pas domicile. Ainsi la signature du présent bail commercial est une condition essentielle et déterminante à l'acquisition par le BAILLEUR de son bien immobilier.

Le PRENEUR versera ainsi un loyer au BAILLEUR, quelque soit le taux d'occupation réel du local, et doit respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations para-hôtelières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

#### Article 1 - FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination « LE BAILLEUR » ou « LE PRENEUR », elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.



Handwritten initials: ALC, KP, and a signature.



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

### Article 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le BAILLEUR donne à bail à loyer commercial, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR, qui accepte, les locaux meublés dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble collectif à usage de résidence de tourisme, en cours de construction, dénommé « ALL SUITES APPART HOTEL ORLY RUNGIS » situé à RUNGIS (94) - 16, Rue du Pont des Halles

Cet immeuble sera édifié sur un terrain cadastré tel que suit, et comprendra un rez-de-chaussée et 5 étages, 135 appartements:

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	32	Rue du Pont des Halles	00ha31a25ca

### BIENS LOUES :

Les biens loués sont composés des lots suivants :

LOTS	TYPE	SURFACE
313	T1	25.50m <sup>2</sup>

Et les tantièmes attachés de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le BAILLEUR déclare que les biens loués sont indivisibles dans l'intégralité de leur consistance, savoir tant dans leurs parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes et équipements collectifs qu'il confère au profit du PRENEUR.

### Article 3 - DUREE

Le présent bail sera consenti et accepté pour une durée ferme et minimale de 9 ans, à laquelle s'ajoute le délai de fin de commercialisation de l'immeuble qui intervient à la date du dernier acte authentique de vente. Ce délai est décompté :

- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier en vente en l'état futur d'achèvement, à la date de début d'exploitation de l'immeuble
- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier après le début d'exploitation de l'immeuble, à la date d'acquisition de leur bien

Il est en outre précisé que ce délai de commercialisation ne pourra excéder 2 ans et 9 mois à compter de la date de début d'exploitation de l'immeuble.

Ce bail courra :

- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier en vente en l'état futur d'achèvement, à la date de début d'exploitation de l'immeuble
- pour les bailleurs ayant acquis le bien immobilier après le début d'exploitation de l'immeuble, à la date d'acquisition de leur bien.

En conséquence, dès la signature du dernier acte de vente, le PRENEUR informera, dans les meilleurs délais, chaque bailleur de la date de fin de commercialisation de l'immeuble, et leur indiquera alors le terme du bail.

Cette information se fera par pli recommandé avec accusé de réception.



ALC RP



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

Cependant, le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé par le BAILLEUR à prendre possession des lieux avant la date de prise d'effet du présent bail afin d'opérer dans l'immeuble les aménagements nécessaires.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-7-1 du code de commerce, il n'existe aucune possibilité de résiliation par aucune des Parties à l'expiration des périodes triennales.

Au terme du bail, le bailleur pourra refuser le renouvellement du bail.

Toutefois, le bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivants du code de commerce, 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 de 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.

Le renouvellement du bail s'effectuera conformément aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 aux mêmes clauses et conditions que le bail d'origine hormis le montant du loyer qui sera calculé sur la même base que celle prévue dans le présent bail, mais en tenant compte de l'indexation déjà effectuée et à venir, telle que définie aux présentes.

#### Article 4 - DESTINATION DES LIEUX A LOUER

Le PRENEUR devra exercer dans les biens immobiliers loués meublés faisant l'objet du présent bail une activité d'exploitant de résidence de tourisme conforme à l'article 261 B 4° a/ du CGI.

Ainsi, notamment, le preneur devra souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions suivantes :

- soit un engagement de dépenser, pendant les 24 premiers mois d'exploitation, une somme égale à 1,5 % des recettes d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère ;
- soit un engagement de conclure pendant la même période, avec des organisateurs de voyages ou de séjours des contrats de mise à disposition tels que 20 % au moins des unités d'hébergement de la résidence soit réservés à des touristes étrangers.

Pour le cas où, par extraordinaire, soit "ALL SUITES APPART HOTEL ORLY RUNGIS" ne remplirait plus les conditions pour bénéficier d'un classement résidence de tourisme, soit le preneur ne serait plus titulaire de baux portant sur 70 % au moins des locaux composant l'ensemble immobilier (D. adm. 3 A - 1132, n°49 et 50 du 1er mai 1992), le preneur s'engage d'ores et déjà à fournir des prestations consistant en la sous-location des logements situés dans ledit immeuble avec la fourniture d'au moins trois des différents services suivants à sa clientèle, rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle, savoir :

- la réception, même non personnalisée de la clientèle,
- le nettoyage régulier des locaux,
- le service du petit déjeuner,
- la fourniture du linge de maison,
- le tout, en conformité avec l'article 261 B 4° b/ du CGI.

Et plus spécialement le PRENEUR s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux normes fiscales en vigueur de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA et ce pendant toute la période de validité du bail.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles 34 à 34-B inclus du décret du 30 septembre 1953.

13<sup>th</sup>  
AC KP



#### Article 5 - CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu sous les charges et conditions ordinaires et du droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, savoir :

**LIVRAISON DU BIEN** - le BAILLEUR pourra mandater une société tierce choisie par le PRENEUR qui, moyennant une somme forfaitaire de 150 € HT, avancée par le PRENEUR et déduites des premières échéances de loyer, prendra livraison des biens loués et signera pour le compte du BAILLEUR le procès verbal qui aura été établi.

**ETAT DES LIEUX** - Le « PRENEUR BENEFICIAIRE » prendra les lieux loués dans leur état au jour de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront neufs et meublés.

Le PRENEUR laissera à la fin de la location les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aura pu faire, sans avoir à réclamer aucune indemnité de ce chef au BAILLEUR.

**ENTRETIEN - REPARATIONS** Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien telles que visées au décret n°87-712 du 26 août 1987 modifié par décret n°99-667 du 26 juillet 1999 et ce pendant toute la durée du bail et s'engage à acquitter l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables » définies en annexe au décret n° 87-713 du 26 août 1987, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des parties privatives de l'immeuble (eau, électricité).

Le PRENEUR supportera les réparations de toute nature (hors celle occasionnées par la vétusté, malice, cas fortuit ou force majeure), à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR assurera le renouvellement de l'équipement mobilier en cas d'usure normale, étant néanmoins précisé que la charge financière de ce renouvellement incombera au BAILLEUR qui demeurera propriétaire desdits équipements. Dans tous les cas, ledit mobilier ne pourra pas être renouvelé pendant les 5 premières années du bail. Le PRENEUR devra préalablement à tout renouvellement, en informer le BAILLEUR et lui communiquer le devis correspondant au coût du ou des éléments à remplacer.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts, charges de copropriété non récupérables dont notamment l'assurance des parties communes de la résidence, l'assurance propriétaire non occupant, les honoraires de syndic, frais administratifs de la copropriété, et taxes mis à la charge des propriétaires.

Le BAILLEUR supportera les travaux définis à l'article 606 du code civil ainsi que les dépenses suivantes :

- ravalement et entretien des façades, boiseries extérieures;
- réfection des halls, montées et coursives d'escaliers;
- remplacement des organes de production d'eau chaude, de chauffage,
- réfection de l'étanchéité des toitures;
- remplacement des clôtures,
- réfection des sols de parties communes et de tous éléments communs,
- réparation des installations et équipements collectifs : VMC, plomberie et réseaux, etc.
- travaux de mise en conformité et de mise aux normes des lieux loués et des installations collectives qui seraient imposés par l'entrée en vigueur et/ou la mise en application d'une réglementation postérieure à la date d'effet du bail, des travaux de remise en état pour vétusté des lieux loués et de remplacement du mobilier vétuste.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance souscrite par le PRENEUR supportera les frais occasionnés, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

**COPROPRIETE** - Le PRENEUR respectera le règlement de copropriété de l'immeuble et son règlement intérieur.

Alc KP



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

En contrepartie de l'obligation souscrite par le PRENEUR d'acquitter les charges de copropriété récupérables, le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR ou à ses substitués de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

Le PRENEUR aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, nomination du syndic et quitus de sa gestion, adoption du budget de fonctionnement.

Sur les autres points, le PRENEUR ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du BAILLEUR des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le BAILLEUR s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du PRENEUR ou de nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

Afin d'assurer le parfait paiement des charges de copropriété dues par le BAILLEUR au syndic, ce dernier délègue au PRENEUR qui l'accepte, le paiement des charges de copropriété qui resteraient dues par lui dans le délai de QUINZE (15) jours à réception de l'appel de fonds. Le montant de ces charges acquittées par le PRENEUR pour le compte du BAILLEUR viendra alors en déduction du loyer que le PRENEUR doit verser au BAILLEUR en vertu du présent bail.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le PRENEUR sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété dont il s'est engagé à supporter le coût.

**CHANGEMENT DE DISTRIBUTION** - Le PRENEUR ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le BAILLEUR s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

Le BAILLEUR donne expressément pouvoir au preneur de procéder pour son compte à la réception d'éventuels nouveaux travaux effectués dans les locaux, objet des présentes, par les entreprises chargées de les exécuter.

**AMELIORATIONS** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

**TRAVAUX** - Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives préalables. Cette installation sera aux frais du PRENEUR et entretenue par ses soins.

Dans le cas où, le PRENEUR se verrait privé de la jouissance effective et normale des immeubles désignés en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordre de nature décennale, circonstances exceptionnelles et graves, etc...), le loyer défini ci-avant serait suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

Le BAILLEUR 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 les garanties biennale et décennale auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage Ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

**EXPLOITATION** - En ce qui concerne l'exploitation de la Résidence de Tourisme, le PRENEUR devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité, dans les lieux loués. Le PRENEUR aura à sa charge, toutes les transformations et améliorations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommages et intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

#### Article 6 - OCCUPATION - JOUISSANCE

- 1 - Le PRENEUR devra utiliser les biens loués suivant leur destination.
- 2 - Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, et, d'une façon générale ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet.
- 3 - Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra, sous peine d'être personnellement responsable, prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués.

#### Article 7 - CESSION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR sauf toutefois dans le cas de cession de son fonds de commerce.

Conformément aux formalités prescrites par l'article 1690 du code civil, la cession de bail constatée dans un acte sous seing privé, devra être signifiée au BAILLEUR par exploit d'huissier. Si celle-ci est réalisée par un acte notarié, elle sera opposable au BAILLEUR si mention de son acceptation est portée sur l'acte authentique formalisant ladite cession.

Le PRENEUR déclare être informé que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'opposabilité de la cession au BAILLEUR et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non renouvellement.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce jusqu'à la fin du bail.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

Les parties conviennent par ailleurs, qu'en cas de cession de l'immeuble par le BAILLEUR, celui-ci devra la notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec AR, en lui indiquant le nom et l'adresse de l'acquéreur potentiel, le prix, les modalités de paiement, les conditions de la vente projetée, et l'état le plus récents des inscriptions grevant l'immeuble, ceci au moins deux mois avant ladite cession. Ladite notification vaudra offre de vente au PRENEUR ou à toute personne physique ou morale qui lui plaira de se substituer, qui aura un





droit de préférence pouvant être exercé dans les deux mois à compter de la notification, aux conditions décrites par celle-ci.

#### Article 8 - SOUS LOCATION

Le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer les biens, conformément à son activité, avec les réserves suivantes :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci avant.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable.

Enfin, le PRENEUR aura l'obligation de veiller et d'imposer aux futurs occupants le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité...)

#### Article 9 - ASSURANCES

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, les dégâts des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs
- le recours des voisins et des tiers

Le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte.  
Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagé pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de construction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci.

Le BAILLEUR s'engage à renoncer et à faire renoncer, par ses assureurs, à tout recours envers le PRENEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, notamment :  
- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués,  
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,  
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au BAILLEUR qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le BAILLEUR de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, celui-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

#### Article 10 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel Hors Taxes de 4 756€ (quatre mille sept cent cinquante six euros)

payable trimestriellement à terme échu les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Montant de la TVA (selon le taux en vigueur) en sus de : 332.92 € (trois cent trente deux euros et quatre vingt douze centimes)

Le PRENEUR s'obligera à payer au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui les loyers.

Le PRENEUR s'oblige à ômettre et envoyer au BAILLEUR, avec le versement des loyers, les quittances de loyers correspondantes.

Par ailleurs, le Preneur déclare que la SA LE GROUPE PICHET, société anonyme au capital de 6.000.000 € dont le siège social est à PESSAC (33) 20 24 avenue de Canteranne, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de bordeaux sous le numéro 415-235-514, s'est portée caution solidaire sans bénéfice de division ni de discussion au profit du BAILLEUR afin de garantir, pendant la durée du bail, la parfaite exécution de ses engagements contractuels et notamment le paiement des loyers, charges et indemnités.

#### Article 11 - REVISION - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans, à la date anniversaire de début d'exploitation de la résidence de tourisme, en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction limitée à 50% de cette variation, en toute hypothèse plafonnée à 4 % sur la totalité de la période.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base sera celui du dernier trimestre publié au moment de la prise d'effet du bail.

Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données:

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice connu à la prise d'effet du bail.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement la révision.

#### Article 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements dans le bail à intervenir, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le BAILLEUR ou de non paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le PRENEUR de régulariser sa situation par une mise en demeure ou sommation de payer restée sans effet pendant une durée d'un mois sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

#### Article 13 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Conformément à l'article 261 D 4ème du Code Général des Impôts, le présent bail sera assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée, laquelle sera versée par le PRENEUR en sus du loyer hors taxes en même temps que celui-ci et au taux en vigueur à l'époque de son versement.

PA  
KP  
Alc



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

Le BAILLEUR conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise en base.  
Les parties requerront l'enregistrement du bail en suite de la régularisation de l'acte définitif de bail prévu par l'article 739 du Code Général des Impôts.

#### Article 14 - DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.
- Il n'est pas en état de cessation de paiement.
- Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle à la présente cession.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

#### Article 15 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Selon les dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, doivent être informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

Il en est de même lorsque ledit immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances.  
En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes :

1) Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ou  
2) Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.  
Il a été dressé un état des risques en date du 21/02/2006 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état est annexé aux présentes ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

PA

KP ALc



ALL SUITES APPART HOTEL  
ORLY RUNGIS

Bail définitif

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 125-2 du code des assurances.

Article 16 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ceux du bail à intervenir et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve seront supportés par le BAILLEUR qui s'y oblige.

Article 17 - ELECTION DE DOMICILE

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

Fait en deux exemplaires,

A Paris

Le 13/07/13

Annexe : Devis du mobilier loué

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

**GESTO**  
SIEGE SOCIAL : 2074 AV. DE LA MERISIERE  
93600 NOUILLY  
93 187 563 0010  
N° SIRET : 93 187 563 0010  
N° APE : 7010Z  
HERANNE  
DEX  
47,00  
07,47,01

ALC



**Telles sont mes constatations.**

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice  
Bertrand TRUTTMANN .

