

Bertrand  
**TRUTTMANN**



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>



## **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 TROIS ET LE VINGT SEPT OCTOBRE  
DE 14H A 14H30**

A LA REQUETE DE :

**CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124.821.703,00 Euros, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 379 502 644, dont le siège social est situé 26-28 rue de Madrid à PARIS (75008), prise en la personne de son représentant légal en exercice dûment habilité et domicilié en cette qualité audit siège ;**

Pour qui domicile est élu :

**Maître Martin ISAL, avocat inscrit au Barreau du VAL DE MARNE, demeurant 1 Rue du Donjon - 94300 VINCENNES. Téléphone : +33 1 89 38 50 89 - Adresse mail : isal.martin@avocat-conseil.fr - N° toque : 12**

▸ Qu'en vertu :

La copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 20 décembre 2006, par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire associé de la SCP RAYBAUDO - DUTREVIS - BRINES - COURANT - LETROSNE à AIX-EN-PROVENCE (13),

La requérante est créancière de :

Suite à la signification du Commandement Immobilier, en date du 05 SEPTEMBRE 2023, 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 36-40 avenue de PARIS 94800 VILLEJUIF

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

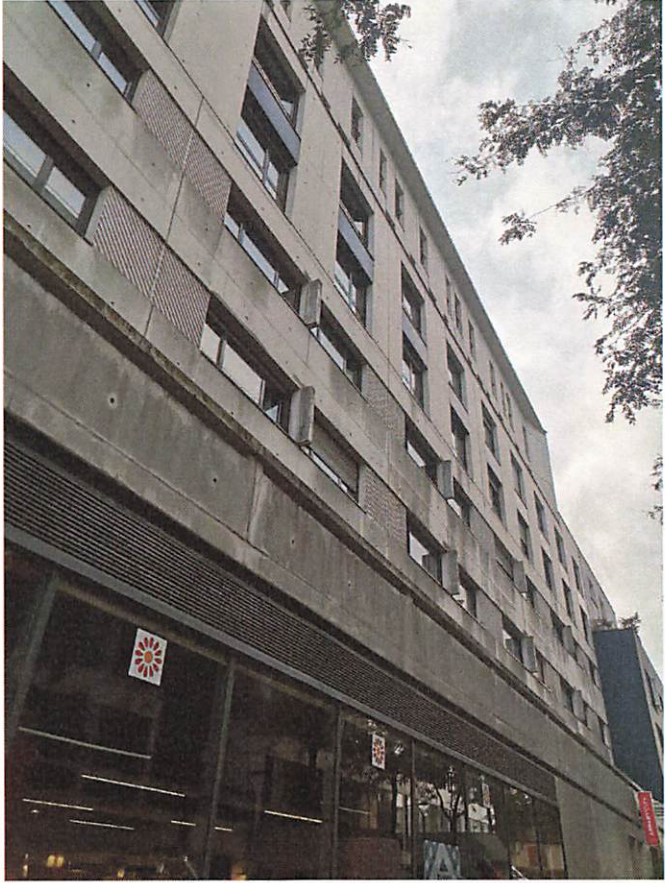
DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*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 36-40 avenue de PARIS 94800 VILLEJUIF, à 14H accompagné du géomètre.

Sur place je rencontre l'adjointe du directeur du site, qui me donne accès aux différents espaces de l'immeuble

Où je procède aux constatations suivantes :



# **DESCRIPTION DU BIEN**

## **DESIGNATION**

### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :**

**Le lot de volume numéro Cinq (05) ci-après désigné dépendant d'un ensemble immobilier qui sera dénommé "LES PORTES DE VILLEJUIF" qui sera édifié sur une parcelle de terrain sise sur le territoire de la commune de Villejuif dans le département du Val de Mame, avenue de Paris , rue des Guipons, à l'intérieur du périmètre de la Zone d'Aménagement Concerne dénommée "ZAC DES GUIPONS".**

**Il sera ici qu'aux termes d'un procès-verbal du cadastre n°2432C publié le 22 janvier 2008 sous les références 2008 P N°581, les parcelles ci-dessous listées ont été réunies pour former la seule parcelle B 254.**

### **DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE :**

A cette adresse s'élève un immeuble de sept étages sur rez de chaussée, et sous-sol exploité par les sociétés PARK and SUITES et SNC LES PORTES DE VILLEJUIF, en vertu d'un avenant transactionnel au bail commercial du premier juin deux mille six, dont copie est joint au présent procès-verbal.

Cet immeuble est composé d'appartements destinés à la location de courte durée.

L'immeuble est aménagé entre autre d'une réception, bureau du directeur, espace restauration au sous-sol.

### **OCCUPATION DES LIEUX :**

- Les lieux sont gérés par la société PARK and SUITES,

### **L'appartement 511, au cinquième étage, est composé :**

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

## ENTREE

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

### Cet espace est équipé :

- D'un placard deux portes.
- D'un ballon d'eau chaude
- D'un coin cuisine composé : - d'un bloc évier inox avec un bac et une paillese , d'une plaque de cuisson , le tout reposant sur un placard et un espace réfrigérateur.  
D'un placard haut, d'une hotte

## PIECE

### Porte face :

Le sol est recouvert d'un linoléum, en bon état,  
Les murs sont recouverts de papier peint, en bon état.  
Le plafond est recouvert de peinture, en bon état d'usage

### Cet espace est équipé :

- D'un radiateur électrique,
- D'une fenêtre aluminium avec double vitrage, avec volet
- D'un compteur électrique avec disjoncteur et tableau de fusibles

## SALLE D'EAU / WC

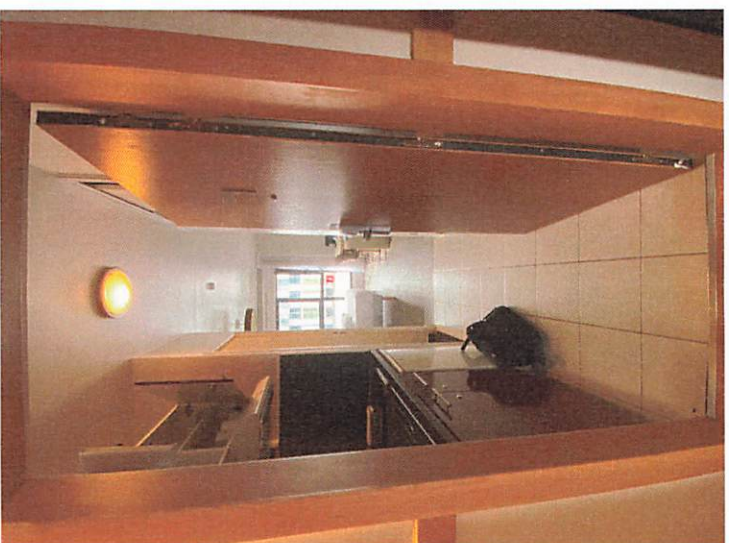
### Porte gauche

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

### Cette pièce est équipée :

- D'une vasque alimentée par un robinet, reposant sur meuble,
- D'une cabine de douche,
- D'un radiateur électrique,
- D'une cuvette WC avec chasse d'eau dossier,





Référence : VIJF\_PCOLIJ\_F053ZCOLIJ9 \_ 123\_BOF

Bailleurs:

Code Tiers : PCOLIJ  
Nom Propriétaire : COLIN Jean-François M.  
Civilité : M.

Données Parc:

Quadri : VIJF  
Nom résidence : VILLEJUIF  
Marque d'Origine : APO  
Date d'ouverture : 10/1/2008  
Marque exploitation :

**Appartement**

Numéro de bail: F053ZCOLIJ9  
Numéro Lot Copro: 123  
Numéro Lot Vente :  
Numéro Lot Porte : 511  
Code Protel : T1SDB  
Surface : 23,34  
Typologie : T1

**Parking**

Numéro Lot Copro Pk:  
Numéro Lot Vente Pk :

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Tacite Reconduction  
Date au format américain  
Date 1<sup>er</sup> bail (si date début vide) : 10/1/2008  
Date début :      Date de fin : 9/30/2017  
Date de sortie :      Date de saisie :  
Droits de séjours :  
Fréquence de quittancement : T  
Statut Fiscal :



APPART-HÔTELS

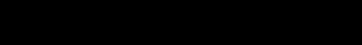
N/Réf. : 11.05629/JG

## AVENANT TRANSACTIONNEL

AU BAIL DU 01 06 2006

Résidence VILLEJUIF

### ENTRE

 propriétaire du lot n° 511 et bailleur, L e Mas Combelonge  
26290 DONZERE

(ci-après le « *Bailleur* »)

### ET

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

(ci-après le « *Gestionnaire* »)

2- la SNC LES PORTES DE VILLEJUIF, propriétaire des parties de service, lots 1 à 5 dénommés

(ci-après le « *Propriétaire* »)

### PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 01 10 2008 se terminant le 30 09 2017.

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

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

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





## EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

### 1. LOYERS

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

1.2. Modalités de paiement de l'arriéré :

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

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

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

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

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

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

### 2. CHARGES

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

*Handwritten signature*



APPART-HÔTELS

2.2. Le Gestionnaire notifiera au syndic de copropriété, avec le Bailleur le cas échéant, sa qualité de débiteur des charges votées postérieurement aux présentes ci-dessus définies, en sorte que ce dernier ne soit en aucune façon recherché à ce titre par le syndicat des copropriétaires concerné.

2.3. Le Gestionnaire fournira au syndicat des copropriétaires un compte rendu détaillé et valorisé des travaux réalisés par lui en cours d'exercice et lui notifiera les travaux qu'il entend entreprendre.

Le Bailleur s'engage, en sa qualité de copropriétaire, à n'approuver que les dépenses strictement nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et au respect de la destination de l'immeuble telle que définie au chapitre « EXPOSE » du bail.

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

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

### 3. RESILIATION DU BAIL

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

### 4. PARTIES DE SERVICE

4.1. La résidence service est composée :

-d'une part, de parties privatives acquises par les Bailleurs (unités d'hébergement),

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

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



APPART-HÔTELS

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

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

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



## 6. COMMUNICATIONS DE PIÈCES

- 6.1. liste des propriétaires/résidence/période/loyer dû /loyer payé/charges dues/payées.
- 6.2. comptes d'exploitation/résidence/2008 à 2010 inclus avec le visa du CAC du Gestionnaire.
- 6.3. engagement du Gestionnaire de communiquer les pièces dans les conditions visées à l'art 321-2 du code du tourisme.

## 7. STIPULATIONS GÉNÉRALES

- 7.1. 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.
- 7.2. 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 Marseille le 07/12/2011

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

**PARK AND SUITES**

Gestionnaire

125 rue Gilles de Lamoignon

CS 10007

34077 Montpellier Cedex 3

Tél : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11

RCS Montpellier 479 987 869

APE 5520 Z

**COLIN Jean-François M.**

Bailleur

**SNC LES PORTES DE VILLEJUIF**  
Propriétaire

Annexe :

Protocole d'accord & Convention de séquestre

**BAIL COMMERCIAL**  
**DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES**

*Les Portes de Villejuif*

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

Entre les soussignés

Nom prénom : ..... *M. COUIN JEAN-FRANÇOIS* .....  
Adresse : ..... *Le Nas Combelle* .....  
..... *26 290 DOMJEU* .....  
Etat civil ou RCS : .....  
Gérant : .....

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

- et

**SUITES ETUDES.**

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 €

R.C.S. Montpellier : 487 802 704

Siège Social : 130/140 quai Flora Tristan Immeuble Le Séranne – Montpellier - France

Représentée par son Gérant Laurent Teisserenc-Bonesteve.

Ci-après désigné par le vocable « le Preneur », d'autre part,  
qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie de la résidence « Les Portes de Villejuif »  
située 36/40 avenue de Paris à Villejuif (94800) – Val de Marne.

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

*LM*  
*Free* Page 1/7



**EXPOSE :**

Suivant acte notarial annexé aux présentes, le bailleur a acquis de la SNC Les Portes de Villejuif Société en nom collectif ayant son siège social à MONTPELLIER (34070) Immeuble le Séranne, 130-140 Quai Flora Tristan, l'unité d'hébergement ci-après désigné

Numéro de Lot	Type	Etage	Surface	Loyers HT Mensuels	Loyers HT Annuels
511	T1	/	23,34	362,50€	4350€

Ainsi que le mobilier garnissant cette unité d'hébergement.

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

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

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

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

**BAIL COMMERCIAL :**

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

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

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

**1 - DUREE DU BAIL**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de l'ouverture et de l'exploitation de la Résidence-services « Les Portes de Villejuif », située à l'adresse sus-citée, ou à la date d'entrée en jouissance de ses lots de copropriété par le BAILLEUR, si cette date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de mise en exploitation de la Résidence.

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



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

LE PRENEUR convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration des deux premières périodes triennales.

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

## **2 - DESTINATION**

Le Preneur ne pourra exercer, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier. Cette activité consiste en la sous location meublée des unités d'hébergement situées dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- . Le nettoyage des locaux
- . La distribution de petits déjeuners
- . La fourniture de linge de maison
- . L'accueil et la réception de la clientèle même non personnalisée

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

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

## **3 - CHARGES ET CONDITIONS**

### **Concernant le Preneur :**

Le preneur s'oblige :

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

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

Elle supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachées aux lots.

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



- b) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- c) A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
- d) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
- e) La Société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.
- f) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, ni changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnités de tous travaux embellissant et améliorations quelconques qui seraient faits pour lui, même avec l'autorisation du bailleur.
- g) Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur. Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.
- h) Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité. Toutefois, le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier, les honoraires de syndic, les assurances de copropriété ainsi que les dépenses de remplacement du mobilier vétuste. Le bailleur conservera à sa charge les charges de copropriété non récupérables dans la limite de cinq pour cent (5 %) du montant du loyer annuel TTC et supportera par ailleurs une quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives, fixée forfaitairement à 14,80 Euros/m<sup>2</sup> habitable. Ce forfait sera indexé annuellement sur le taux INSEE de l'inflation.

**Concernant le bailleur :**

- a) Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui des preneurs.

- b) Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant. Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.
- c) Le Bailleur subroge, en tant que de besoin le preneur dans ses droits et obligations, relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance « dommages-ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 5.
- d) Le bailleur autorise le preneur à céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne.

#### **4 - LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TTC de 4 589,25 €

LOT	ETAGE	SURFACE	Montant du Loyer TTC
511	/	23,34	4 589,25 €

Le preneur s'oblige à payer le dit loyer au bailleur à terme échu en quatre échéances le mois suivant chaque trimestre civil. Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans à la date anniversaire du bail, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (Base 100 en 1953) publié par l'INSEE plafonné à 1,5 % par an.

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

L'indice à utiliser pour la prochaine révision sera le dernier indice connu à la date anniversaire du bail.

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

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

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

#### **5 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

*JPC*

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

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire. A défaut, pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

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

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

## **6 – DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

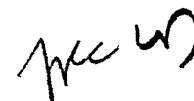
En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

## **7 - FRAIS**

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

## **8 - ELECTION DE DOMICILE**

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





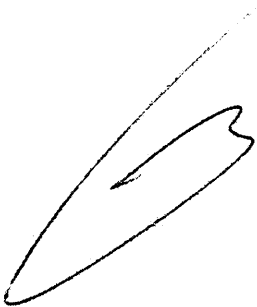
**9 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION.**

Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

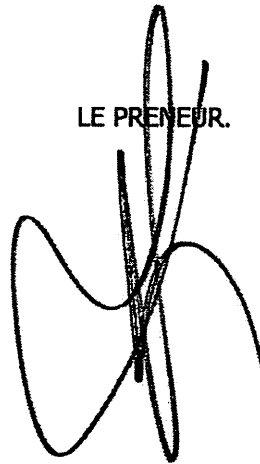
Fait à Montpellier  
En deux exemplaires originaux.

Le ...1.06./...2006.....

LE BAILLEUR.



LE PRENEUR.



suitesinn

Monsieur Jean-François COLIN  
Le Mas Combelonge  
26290 DONZERE

Montpellier, le 14 novembre 2008

LR/AR

Objet : Prise d'effet du bail - Résidence « Les Portes de Villejuif »

Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer par la présente de la date de la prise d'effet de votre bail commercial concernant votre acquisition du lot n°301-323-401-411-423-508-509-510-511 de la Résidence « Les Portes de Villejuif » à VILLEJUIF, soit le 1 octobre 2008.

L'Indice qui servira de base pour la révision triennale est le dernier connu en date du 1 octobre 2008, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2008.

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

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

LA POSTE

AVIS  
DE  
RÉCEPTION  
DE VOTRE ENVOI  
RECOMMANDÉ  
avec remboursement



19 12 RA 5705 2054 5FR

TAD

meilleurs.

À COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À  
REPORTER SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté le :

Distribué le :

Signature du destinataire

LE MAS COMBELONGE  
26290 DONZERE

GRUPE SUITES RESIDENCES  
10007  
30 140 QUAI FLORA TRISTAN  
34077 MONTPELLIER CEDEX 3

REFERENCE

CS PARIS 395 000 400  
Service Adressat N° 018

CE FEUILLET ET LA PREUVE DE DISTRIBUTION  
SONT A TITRE D'EXEMPLE

01 56 51 58 30 - Fax +33 (0)1 56 51 58 36  
01 04 67 40 76 10 - Fax +33 (0)1 04 67 40 76 11  
A Intra.com - FR 50 432 898 157 - APE 5520 Z

**MANDAT DE FACTURATION**

Entre,

**La Société SUITES INN**  
87, Quai Panhard et Levassor  
Immeuble le Séquana II  
75013 Paris  
S.A.S. au Capital de 930 970 €  
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° B 482 898 152 – APE : 5520 Z  
N° TVA intracommunautaire : FR 50 482 898 152  
Représentée par Monsieur Eric BLANC, en qualité de Président

Ci après dénommée le Mandataire

D'une part,

Et,

**Monsieur COLIN Jean-François**

Société :

Forme juridique :

Au capital de :

Immatriculée au R.C.S. de :

Sous le n° :

APE :

N° TVA intracommunautaire :

Représentée par :

En qualité de :

	€
VALENCE (26000)	
333 059 046 000 73	
702 A location de logement	

Ci après dénommé le Mandant

D'autre part,

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

Le Mandant a donné à bail au Mandataire en date du 01 février 2008 un bail commercial relatif à :

- Lots : 301-323-401-411-423-508-509-510-511
- Dans la résidence : « Les Portes de Villejuif »

Adresse : 36/40 avenue de Paris - 94800 VILLEJUIF

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



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

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

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

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

« l'article 289.1.2 du CGI reconnaît désormais expressément la possibilité, pour les fournisseurs, de confier l'établissement matériel de leurs factures à un tiers (sous traitant de facturation) ou à leurs clients (auto-facturations) ».

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

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

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

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

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

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

Le Mandant s'engage :

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

Fait à Montpellier, le 28/11/08

En double exemplaire.

Le mandant,

Le mandataire

The image shows two handwritten signatures. The signature on the left is a large, stylized scribble. The signature on the right is a smaller, more defined scribble. Both are positioned below their respective labels 'Le mandant' and 'Le mandataire'.

**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 .

