

ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES

HUISSIERS DE JUSTICE

J. LALANNE - J-D. SANTRAILLE – P. FANCELLU - W. NOEL – M. LART – F. TARDY– C. PLANES

PROCES-VERBAL DE CONSTAT



ALLIANCE
ATLANTIQUE
PYRÉNÉES
HUISSIERS DE JUSTICE

PAU
64000
3 rue Duplaa

BAYONNE
64100
20 rue A Detroyat

TARBES
65000
9 C. Gambetta

SOUSTONS
40140
26 rue J. Moulin

ORTHEZ
64300
3 rue Léon Blum

CASTETS
40260
529 rue de la Poterie

LANNEMEZAN
65300
59 rue Voltaire

NAY
64800
7 rue de la Poste

www.aap-constat-huissier.fr

AAP

9 Cours Gambetta

65000 TARBES

Tel : 05 62 34 74 10

65@aap-justice.com

www.notrehuissier.com

PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE LUNDI TREIZE JANVIER

DEUX MILLE VINGT CINQ

à 09 heures à 12 heures.

A LA REQUETE DE :

CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT MUTUEL DE NORMANDIE, société coopérative à capital variable, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CAEN sous le numéro 478 834 930, représentée par son Directeur Général demeurant en cette qualité au siège social sis 15 esplanade Brillaud de Laujardièrre à CAEN (14050), venant aux droits de la CAISSE RÉGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU CALVADOS et de la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT AGRICOLE MUTUEL NORMANDIE, par suite de la signature du traité de fusion du 04 juillet 2005, enregistré à CAEN le 12 juillet 2005, bordereau 2005/885, traité de fusion déposé le 18 juillet 2005 en l'étude notariale de Maître MAUDUIT,,

M'AYANT EXPOSE :

Ayant pour avocat plaident Maître Olivier BOHNOT, avocat au barreau du Val de Marne, demeurant en cette qualité 9 avenue du Général De Gaulle à SAINT MANDÉ (94160) et pour avocat constitué Maître Philippe PEQUERUL, avocat au barreau de TARBES, demeurant en cette qualité 1 cours Gambetta à TARBES (65000),

Agissant en vertu de la grosse en due forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de LILLE (59), le 28 septembre 2021, à ce jour définitif.

Et en suite de deux commandements de payer valant saisie immobilière délivrés respectivement le 04 décembre 2024 par Maître Antoine DELANNOY, commissaire de Justice à TOURCOING (59) et le 05 décembre 2024 par Maître Carla GUESMIA, commissaire de Justice à TOURCOING (59).

Avons été requis de dresser le présent procès-verbal descriptif d'un bien en nature d'appartement T1 à usage d'habitation sis commune de LOURDES (65100) 10 avenue Antoine Béguerre, résidence LOURDES JEANNE D'ARC, étage 1, dans un immeuble édifié sur une parcelle cadastrée dite commune section BD n°34, et d'un parking situé au Nord de l'ensemble immobilier.

Préalablement à nos opérations, nous avons requis la SARL AB DIAG afin d'effectuer les diagnostics nécessaires afin d'intervenir en notre compagnie.

Le propriétaire actuel nous a donné l'autorisation de mener nos opérations étant précisé que le bien fait l'objet d'une location commerciale.

C'est dans ces conditions que nous avons dressé le présent procès verbal descriptif tel qu'il suit.

A 9 heures, je me présente en compagnie du diagnostiqueur immobilier auprès de l'accueil de la résidence afin de récupérer les clefs du logement.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Jean-Dominique SANTRAILLE, Commissaire de Justice associé de la Selas ALLIANCE ATLANTIQUE PYRENEES titulaire d'un office de Commissaire de Justice 20 rue Arnaud Detroyat à BAYONNE (64100), 3 rue Duplaà à PAU (64000), 9 cours Gambetta à TARBES (65000), 26 rue Jean Moulin à SOUSTONS (40140)
- Bureaux annexes ORTHEZ (64), CASTETS (40), LANNEMEZAN (65), NAY (64)

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

Résidence Lourdes Jeanne d'Arc, étage 1
10 avenue Antoine Béguerre

65100 LOURDES





OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

SOMMAIRE

[Click here to update the Table of Contents](#)

1. LOCALISATION DESCRIPTION	8
1.1. LOCALISATION.....	8
1.2. COPROPRIETE	12
2. APPARTEMENT 121 T1	18
2.1. DISTRIBUTION de l'APPARTEMENT.....	18
2.2. ENTREE CABINE	20
2.3. WC	22
2.4. SALLE DE BAIN	23
2.5. PIECE A VIVRE	27
2.6. BALCON	33
3. PARKING	36
3.1. PARKING.....	36
3.2. INFORMATIONS GENERALES.....	38

1. LOCALISATION DESCRIPTION

1.1. LOCALISATION

La résidence LOURDES JEANNE D'ARC est située 10 avenue Antoine Béguerre à LOURDES (65100), même si son accès s'effectue chemin Lannedarré et se trouve située à proximité du centre ville et du sanctuaire marial, soit à environ 800 mètres.

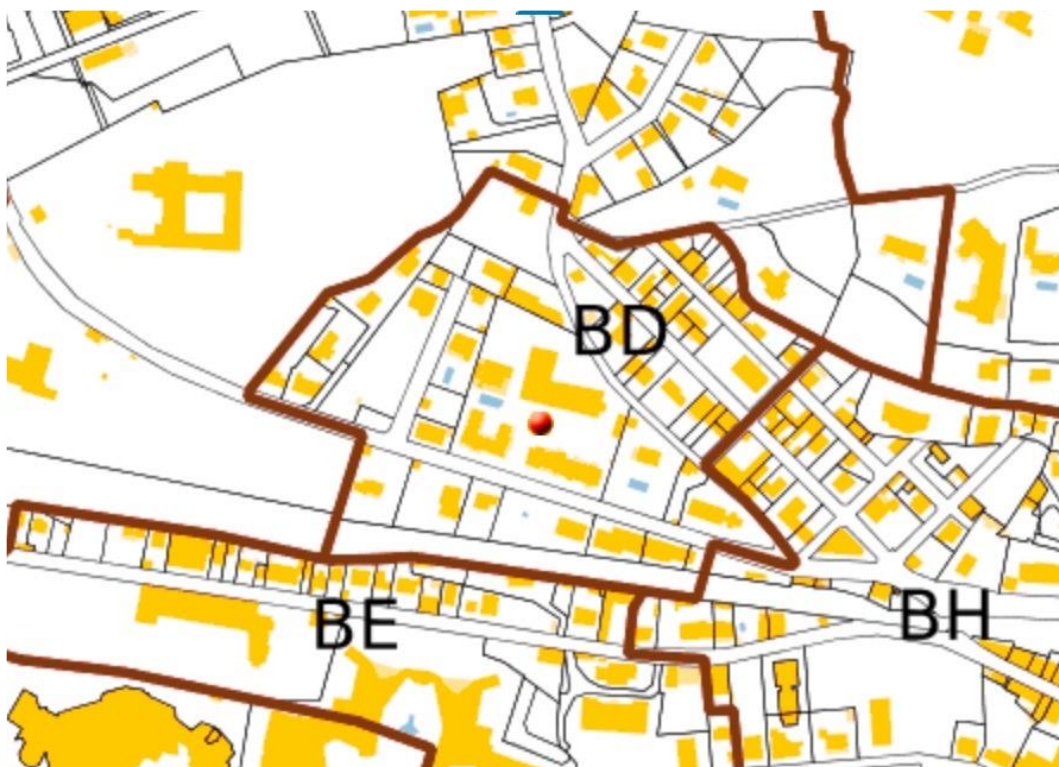
La résidence comprend plusieurs bâtiments implantés dans un quartier calme à proximité de tous les services nécessaires et commerces de proximité.

La résidence est équipée de nombreux services eu égard à sa vocation hôtelière et notamment d'un accueil permanent, d'une salle commune de repas, de cuisines, d'une lingerie.

L'appartement objet du présent procès verbal de constat descriptif est identifié sous le numéro de lot 40 de la copropriété, au premier étage du bâtiment A avec une entrée cabine, une kitchenette, un salon séjour, une salle de bain, un WC et un balcon.

Il convient de préciser que cet appartement est implanté en façade Nord du bâtiment A c'est à dire côté cour intérieure et parking, de l'autre côté de la rue Antoine Béguerre qui se trouve être particulièrement passante et en retrait du chemin de Lannedarré qui est beaucoup moins fréquenté.

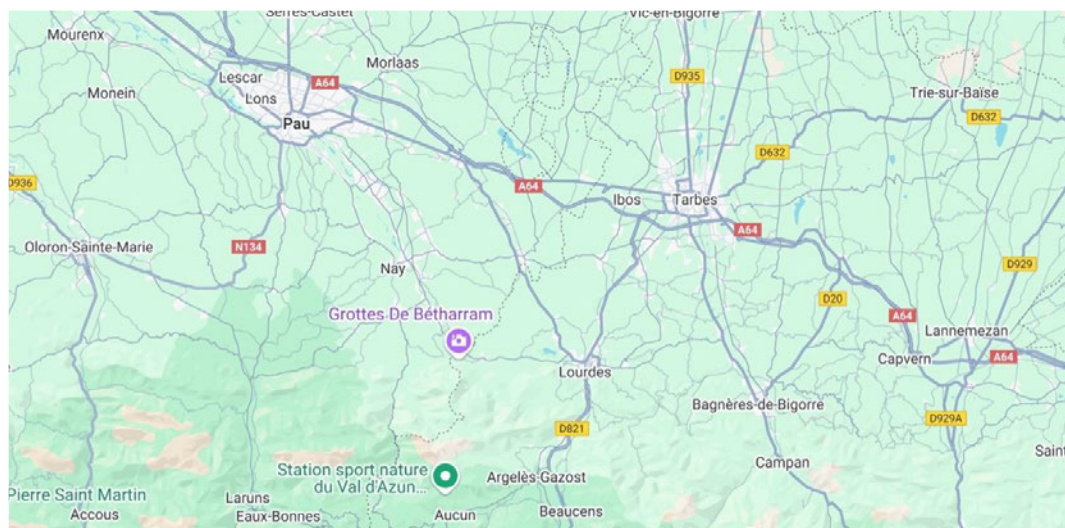
Il est donc au calme.



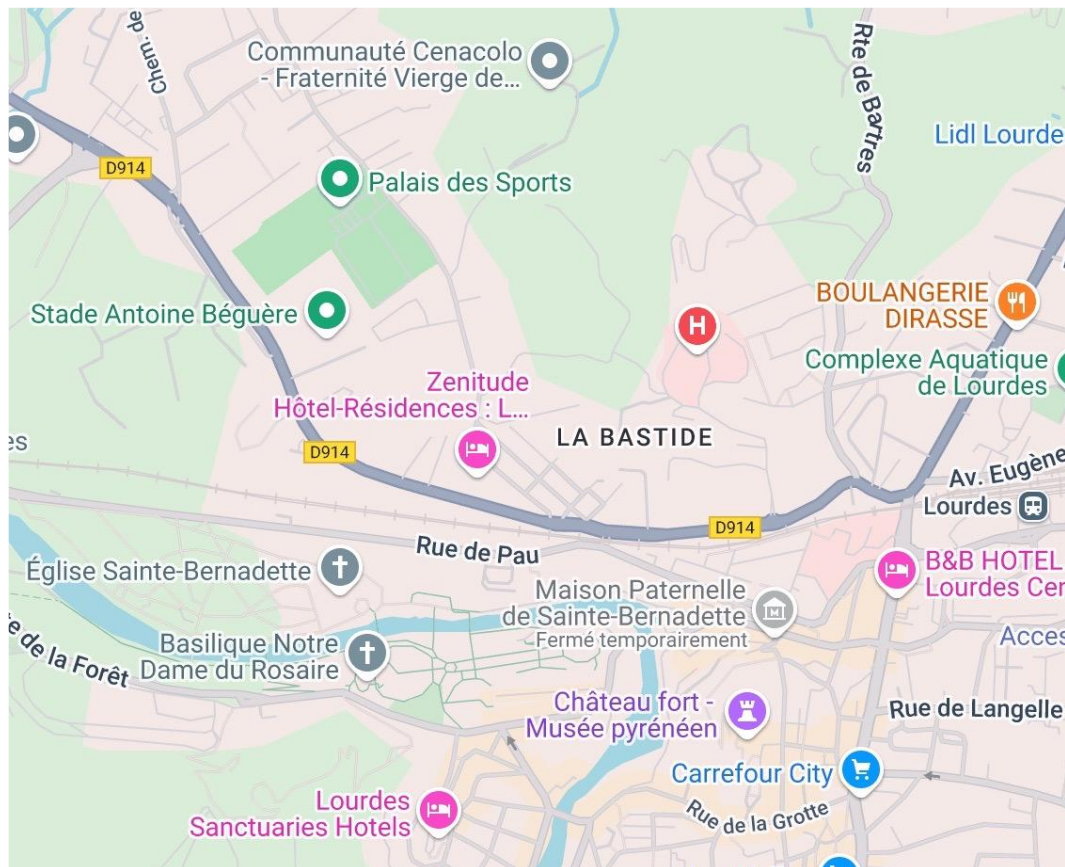
1.



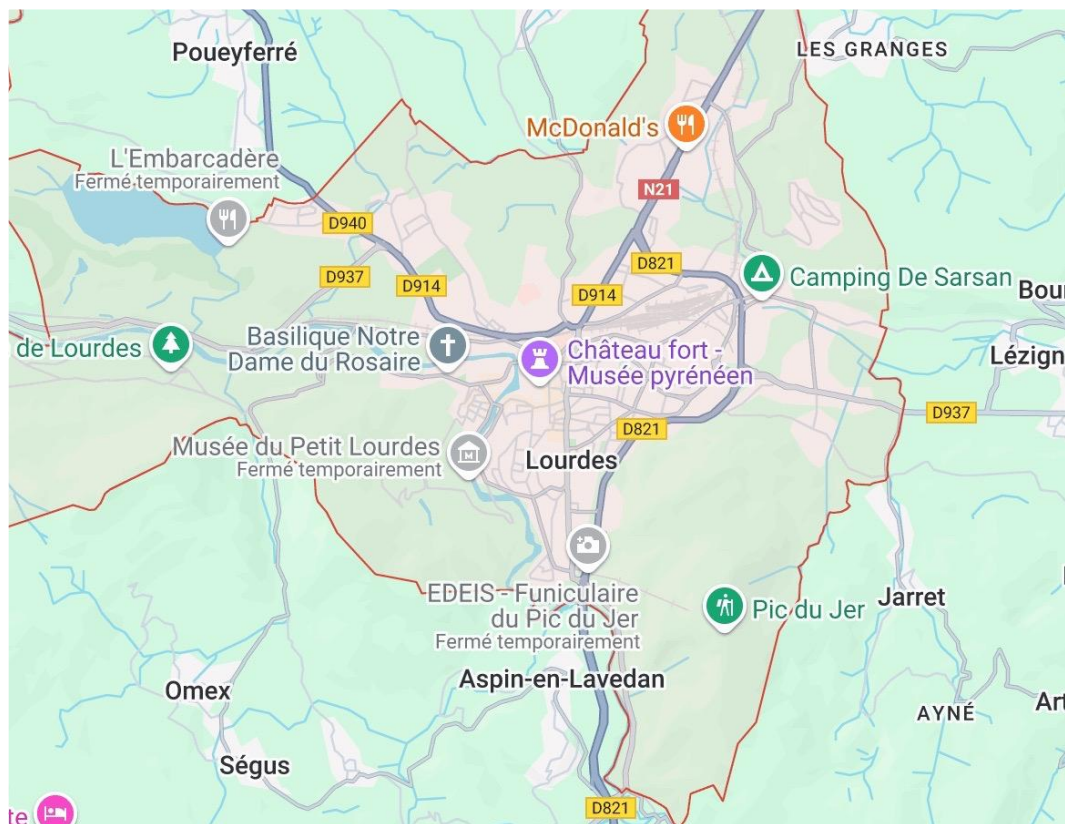
2.



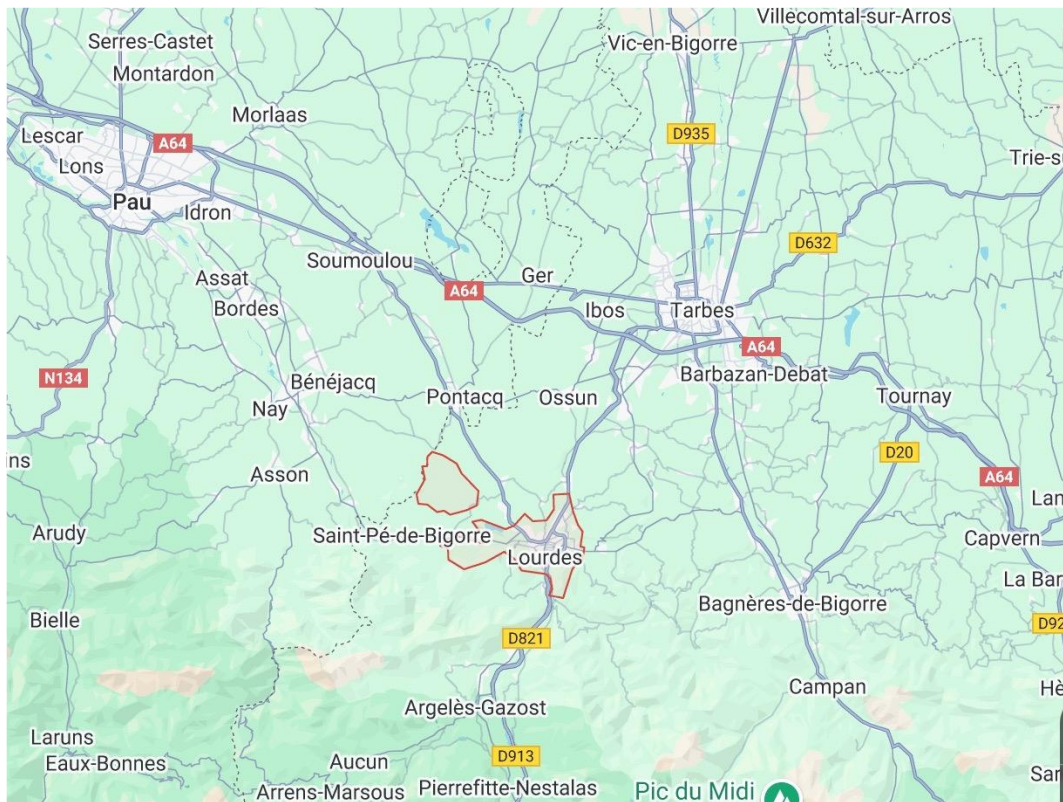
3.



4.



5.



6.



7.

1.2. COPROPRIETE

L'accès à la copropriété s'effectue depuis la partie Nord de l'ensemble immobilier par un portail roulant électrique donnant sur une cour intérieure et un parking aérien.

En limite Sud Ouest de l'ensemble immobilier et à côté de l'accueil se trouve une piscine.

Le bâtiment A est équipé d'un ascenseur.

Les parties communes sont larges et lumineuses et permettent le passage aisés de personnes à mobilité réduite et de fauteuils roulants.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.

2. APPARTEMENT 121 T1

2.1. DISTRIBUTION de l'APPARTEMENT

L'appartement se situe au premier étage de la résidence bâtiment A.

Il est accessible par une porte en bois qui ouvre côté Nord sur une entrée cabine, côté Sud Est sur un WC, partie centrale Est sur une salle de bain, côté Nord sur un salon salle à manger avec coin cuisine.

Le balcon couvert par celui de l'étage supérieur est accessible depuis la pièce à vivre.



1.



2.



3.

2.2. ENTREE CABINE

L'accès à l'appartement s'effectue par une porte en bois avec poignée métallique.

L'entrée constitué par un espace permettant l'installation de lits superposés côté Ouest.

Le plafond et les murs sont recouverts de projeté blanc, le sol est recouvert d'un revêtement linoléum imitation parquet.

L'éclairage est assuré par un globe lumineux.

Côté Ouest, un coffret électrique est encastré dans le mur, à côté de deux spots fixés contre le mur.



1.



2.

2.3. WC

L'accès au WC s'effectue par une porte en bois avec poignée métallique.

Le plafond et les murs sont recouverts de projeté blanc, le sol est recouvert d'un revêtement linoléum imitation parquet.

L'éclairage est assuré par une ampoule sur douille.

Contre le mur Est sont installées la cuvette et la chasse d'eau.

Derrière ces dernières, le mur est carrelé sur environ 1,20 m de hauteur.

En partie haute de mur Est est installé un cache de la bouche d'aération type VMC.



1.

2.4. SALLE DE BAIN

L'accès à la salle de bain s'effectue par une porte en bois avec poignée métallique.

Le plafond et les murs sont recouverts de projeté blanc, le sol est recouvert d'un revêtement linoléum imitation parquet.

Le mur Nord, au pied duquel est installée une baignoire, est en grande partie carrelé tout comme le mur Est contre lequel est positionné un lavabo avec robinet mitigeur.

L'éclairage est assuré par une ampoule sur douille dont le cache est absent, et par une réglette lumineuse au dessus du lavabo.

La baignoire est alimentée en eau par un robinet mitigeur avec flexible et pommeau.

Au-dessus du lavabo, une glace est enchassée dans le mur carrelé.

En haut du mur Sud est fixé un petit chauffage d'appoint.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

2.5. PIECE A VIVRE

Le plafond et les murs sont recouverts de projeté blanc, le sol est recouvert d'un revêtement linoléum imitation parquet.

L'éclairage est assuré par deux ampoules sur douille.

Un radiateur électrique est fixé en pied de mur Est, une autre côté Ouest.

Le mur Nord est percé d'une porte fenêtre, double battants, double vitrage châssis PVC, pouvant être occultée par un volet roulant PVC à commande mécanique.

Cette porte fenêtre ouvre sur le balcon extérieur.

En partie Sud de la pièce, la kitchenette comprend un plan de travail sur lequel ont été implantés, une plaque de cuisson électrique deux feux, un évier avec égouttoir inox, alimenté en eau par robinet mitigeur.

Au-dessus de ce plan de travail, un meuble haut en bois, permet de recevoir un four, micro-ondes, deux placards de rangement et une hotte aspirante ARISTON HOTPOINT.

En partie basse, un meuble bas de rangement en bois est placé sous le plan de travail.

Enfin, en angle Sud Est, un meuble fermant par une porte en bois accueille un ballon d'eau chaude électrique.



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.

2.6. BALCON

Accessible depuis la pièce à vivre, le balcon est en nature de dalle ciment sécurisé par une rambarde en bois.

Il est couvert par la dalle de ciment de l'appartement de l'étage supérieur.



1.



2.



3.



4.



5.

3. PARKING

3.1. PARKING

Le parking extérieur n'a pas pu être localisé avec précision malgré mes demande auprès du syndic de copropriété.



1.



2.



3.

3.2. INFORMATIONS GENERALES

Le studio se trouve au sein d'une résidence de tourisme comprenant espace de parking, piscine, salle de restauration et commodités.

Il est exploité selon un bail commercial conclu avec la [REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro [REDACTED].

Le relevé comptable n'a pu être obtenu.

Le chauffage est électrique.

L'eau chaude sanitaire est assurée par un ballon d'eau chaude.

<u>BAIL COMMERCIAL</u> D'un appartement situé dans une « résidence de tourisme » classée (arrêté du 14 février 1988) Résidence L'ACACIA

Entre les soussignés,



Ci-après « Preneur », d'une part,

Et :



Ci-après dénommé « Bailleur »,

Dénommés individuellement « Parties » et ensemble « Parties ».

En présence de

L'ADCRAL, ASSOCIATION DE DÉFENSE DES COPROPRIETAIRES DE LA RÉSIDENCE L'ACACIA LOURDES, association régie par la loi du 1er juillet 1901, dont le siège social est sis au 95 Chemin du Clos des Champs, 27500 SAINT-SYMPHORIEN, déclarée en préfecture sous le numéro W2 7001246 en date du 16 juin 2012, prise en la personne de son président en exercice, Gérard JANOT,

Ci-après dénommée « ADCRAL »,

Bail commercial - Résidence de tourisme de L'ACACIA
Page 1 sur 17

TL FB G3
CH

1. Extrait de fichier PDF

2. Extrait de fichier PDF

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La résidence L'ACACIA est une résidence de tourisme située au 1A Chemin de Lannedarré, 65100 LOURDES, comprenant cent vingt-neuf (129) appartements avec parkings, placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis, exploitée en résidence de tourisme *** (3 étoiles). Ci-après la « Résidence ».

Il est rappelé que cette Résidence a été gérée par la société SARL CAP AVENTURES, exerçant sous l'enseigne C2A, dont le siège social est sis, 151 Route des Trois Lucs, La Valentine, 13011 MARSEILLE immatriculée au RCS de MARSEILLE sous le numéro 430.426.502, laquelle a été placée en redressement puis liquidation judiciaire par décision du Tribunal de Commerce de MARSEILLE le 11 avril 2013.

Dans le cadre de la procédure collective de la SARL CAP AVENTURES, le bail conclu avec le Bailleur a été résilié par le mandataire-liquidateur judiciaire de la SARL CAP AVENTURES.

À la suite de la déconfiture de la société CAP AVENTURES, l'association ADCRAL a été créée. Il s'agit d'une association de copropriétaires qui regroupait, au 17 novembre 2014, cent onze (111) appartements avec parkings de la Résidence.

Le Bailleur est membre de l'association ADCRAL.

Afin de reprendre l'exploitation de la résidence de tourisme et sous l'impulsion de l'association ADCRAL, un bail commercial dérogatoire a été conclu par le Bailleur avec la société ZENTUDE LOURDES pour une durée de 13 mois¹.

Un exemplaire du règlement de copropriété de l'immeuble a été remis au Preneur, préalablement à la signature du Bail, ainsi qu'il le reconnaît. Ce dernier indique également parfaitement connaître la résidence pour en assurer l'exploitation à la suite de la liquidation judiciaire de la société CAP AVENTURES.

Ceci exposé, c'est dans cette situation que Les Parties ont décidé de se rapprocher et d'arrêter les termes du présent contrat, désigné par le terme « Bail ».

¹ Ne peut être supérieur à 24 mois.

TL FB GS
CB

3. Extrait de fichier PDF

4. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 1^{ER} – OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Selon acte notarié, le Bailleur est propriétaire dans la Résidence d'un (des) appartement(s) constituant un ou plusieurs lot(s) référencé(s) (ci-après les « Locaux ») :

	N° Lot de copropriété	N° de commercialisation	Tantèmes généraux	Etage	Surface	Nombre de couchages	Type
Réf. appartement	40	121A	51	1	27,46	4	TIC

Il est précisé que toute différence entre la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Le Preneur prend à bail les Locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus, visités et les avoirs déjà exploités commercialement. Le Preneur déclare trouver les locaux adaptés à l'usage auquel ils sont destinés et s'engage à les rendre à son départ dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.

Les locaux donnés en location sont sous le régime fiscal « ZRR Demessine ». Les mobiliers et matériels équipant l'appartement sont réputés être la propriété de l'ADCRAL. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du Bailleur sans laquelle il n'aurait pas conclu le présent contrat.

TL FB GA OK

5. Extrait de fichier PDF

6. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années entières et consécutives.

Le Bail prend effet à compter du 1^{er} janvier 2015

À l'issue du bail, le Preneur devra faire part au Bailleur de son intention de renouveler ou non le bail au plus tard 12 (douze) mois avant son terme par acte extrajudiciaire. De même, au cas où le Bailleur ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le Preneur au minimum six mois avant son terme par acte extrajudiciaire.

Le Preneur déclare renoncer à toute indemnité d'éviction à l'issue du Bail.

En cas de cession des locaux faisant l'objet du présent contrat par le Bailleur, le bail comprenant toutes ses clauses sera transmis de plein droit à l'acquéreur conformément à l'article 1743 du Code civil.

ARTICLE 4 – DESTINATION DES LOCAUX ET ACTIVITES

AUTORISEES

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de résidence de tourisme classée (arrêté du 14 février 1986 et articles L.321-1 et suivants du Code de tourisme) et doivent faire l'objet d'une exploitation continue et permanente.

Il est toutefois admis que le preneur puisse dans le cadre de son exploitation de la résidence prévoir des périodes annuelles de fermetures conformes à l'intérêt de la résidence.

Le Preneur est en conséquence autorisé à exploiter les locaux faisant l'objet du bail consistant en la sous-location meublée de courte durée des logements à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile (ci-après « l'occupant » ou « les occupants », conformément à la destination de résidence de tourisme classée.

Pour ce faire, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique

Cette jouissance des parties communes est globale pour permettre au gestionnaire unique d'assurer sous sa responsabilité les services imposés par la réglementation relative aux résidences de tourisme classées.

7. Extrait de fichier PDF

8. Extrait de fichier PDF

Le Bailleur déclare ainsi qu'il est déterminant de son consentement :

- que la présente location soit soumise à la TVA ;
- et que la résidence soit exploitée conformément aux dispositions des articles D.321-2 et suivants du Code de tourisme afin de ne pas perdre le bénéfice du dispositif fiscal y afférent.

En conséquence, le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la résidence :

- D'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4^a et ou b, et c du Code général des impôts (ci-après CGI), c'est-à-dire que le preneur s'engage notamment auprès du bailleur à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés « à la carte ».
- Et d'autre part pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut de résidence de tourisme classée pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 5 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - PRESCRIPTIONS LÉGALES

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention ou du maintien de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre nécessaire à l'exercice des activités dans les Locaux.

En particulier, le Preneur est en charge de la procédure de renouvellement du classement de la résidence en Résidence de Tourisme 3 étoiles (au minimum) auprès d'Atout France.

Le Preneur s'oblige :

- À respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux ;
- À respecter toutes les prescriptions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le Preneur s'oblige à tenir dans les Locaux tous les diagnostics techniques rendus nécessaires par l'activité qui y est exercée, à la disposition :

- des Occupants ;
- de toute entreprise appelée à organiser ou effectuer des travaux dans les Locaux des représentants du personnel ;
- du médecin du travail ;
- du Bailleur.

9. Extrait de fichier PDF

10. Extrait de fichier PDF

Le Bailleur déclare:

- Que les Locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques, et qu'il n'a donc pas fait dresser d'état des risques naturels et technologiques (ERNT);
- Que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes.

ARTICLE 6 – CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter.

6.1 Etat des lieux

Dans les quinze (15) jours de l'entrée en jouissance, un état des lieux peut être dressé contradictoirement entre les Parties.

À défaut de réalisation d'un tel état des lieux, le Preneur sera réputé avoir reçu les lieux en parfait état.

6.2 Entretien et réparations

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations de toutes natures, à l'exclusion des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera toutes les dépenses d'entretien et de réparation visées ci-dessus, au prorata des millièmes de charges rattachés aux Locaux.

Les frais consécutifs aux dégâts causés dans les parties communes des Locaux par un Occupant seront pris en charge par le Preneur ou son assureur, à charge pour la compagnie d'assurances d'exercer son action récursoire contre l'Occupant.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué tous les travaux d'entretien, de réparations ou de remplacement mis à sa charge, le bailleur entreprenne trente (30) jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception restée infructueuse et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ceux compris tous frais et honoraires s'y rapportant dans les quinze (15) jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni réduction de loyer, du fait de la durée des travaux, quelle que soit leur nature, excédant-elle vingt-et-un (21) jours.

TL
GJ
FIS
CH

11. Extrait de fichier PDF

12. Extrait de fichier PDF

À l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions ou installations, tous aménagements, améliorations ou embellissements effectués par le preneur resteront sans indemnité la propriété du bailleur. Les locaux, objet du bail, devront être restitués en bon état d'entretien.

Le Preneur devra assurer le libre accès des Locaux ou toute autre partie des lieux loués, chaque fois que cela semblera nécessaire, et notamment au bénéfice du service des eaux, des égouts et du chauffage.

6.3 Transformations et améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessaire à son activité.

Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

D'une manière générale, le Preneur s'oblige, préalablement à la réalisation de tout travaux, à en informer le Bailleur et à faire exécuter lesdits travaux sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et frais seront à la charge du Preneur.

En outre, les travaux qu'ils soient de transformation ou d'amélioration, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne pourront faire l'objet d'une indemnisation du Preneur par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

6.4 Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et frais seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

13. Extrait de fichier PDF

14. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 7 – JOUISSANCE - CESSION - OCCUPATION

7.1 Jouissance

Le Preneur est expressément autorisé à consentir toute sous-location, conformément à l'activité de résidence de tourisme.

7.2 Cession - location-gérance

Le preneur ne pourra confier son fonds de commerce en location gérance ni consentir un mandat-gérance.

Le preneur ne pourra se faire substituer dans la jouissance des locaux, ni y domicilier qui que ce soit.

7.3 Occupation

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse troubler la jouissance des Occupants et, d'une façon générale, ne devra commettre ou laisser commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Preneur ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les Locaux et devra prévenir le Bailleur, sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.

Le Preneur ne devra autoriser aucun Occupant à déposer ou débarrer dans les parties communes ou voisines des Locaux.

15. Extrait de fichier PDF

16. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 8 – ENSEIGNE

Le Preneur pourra installer une enseigne sur la façade extérieure des Locaux, sous réserve de l'accord préalable de la copropriété et de l'obtention de toute autorisation administrative requise. Le preneur fera son affaire des prescriptions administratives relatives à cette enseigne ainsi que de l'ensemble des taxes ou impôts dus à ce sujet.

L'enseigne devra être placée de manière à ne provoquer aucune gêne. Le preneur devra maintenir son enseigne en parfait état et en demeure seul responsable. En cas de travaux de ravalement, il devra la déplacer et replacer à ses frais.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révocable.

ARTICLE 9 – SURVEILLANCE ET GARDIENNAGE

Le Preneur fera son affaire personnelle de la surveillance et du gardiennage des lieux loués. Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux.

La quote-part de charges concernant les appartements non exploités par le preneur sera refacturée au Syndic.

ARTICLE 10 – ELECTRICITE - GAZ - EAU

Le Preneur pourra utiliser les installations existantes, notamment d'électricité, de gaz ainsi que de distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls.

Pour ce faire, le Preneur s'engage à souscrire et faire son affaire des contrats nécessaires à l'alimentation en électricité, gaz et eau des locaux faisant l'objet du bail ainsi que plus généralement pour son activité y compris dans les parties communes de la résidence. Le preneur en supportera l'ensemble des charges relatives à l'alimentation en électricité, gaz et eau de la résidence et des locaux. En tout état de cause le Preneur fera son affaire desdits contrats d'abonnement de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Dans l'hypothèse de la souscription et du paiement par le Syndic des contrats d'abonnement d'électricité, gaz et eaux, ce-dernier en répartira la charge entre les copropriétaires de la Résidence au prorata de leurs tantièmes. Le Preneur s'engage alors à en rembourser le montant au Bailleur après paiement par ce dernier au Syndic.

FB G3
C/A

17. Extrait de fichier PDF

18. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 11 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, toutes taxes hôtelières, Contribution Economique Territoriale, toute contribution locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles il est, ou pourra être assujéti et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Le Preneur supportera:

- La quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement des Locaux, ainsi que les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes en ce compris les honoraires de toute nature.
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- La quote-part du coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage.
- La quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelle que nature et sous quelle que dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.
- Les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenues, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.
- Tous nouveaux impôts, taxes ou contributions qui pourraient être créés du fait de la destination des locaux.

La taxe foncière due par le Bailleur restera à sa charge.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

Le Preneur devra assurer les Locaux et le mobilier meublant les Locaux auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables contre :

- tous risques d'incendie en valeur à neuf,
- tous risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace, les attentats, les catastrophes naturelles,

Le Preneur devra souscrire toutes assurances pour garantir la responsabilité civile des copropriétaires, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, la renonciation à recours contre les Occupants et leurs assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits Occupants.

19. Extrait de fichier PDF

20. Extrait de fichier PDF

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Preneur.

En outre, le Preneur devra s'assurer contre ses risques locatifs à l'égard de la copropriété.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, à première demande.

Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires, des surcharges d'assurances, le Preneur les prendra à sa charge et sera tenu de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

ARTICLE 13 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou tout mandataire de son choix pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou tout mandataire de son choix en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de douze (12) mois précédant la date prévue pour le terme.

Le Preneur devra souffrir l'apposition d'écriteaux, d'affiches et toute autre publicité convenant au Bailleur pendant la même période.

21. Extrait de fichier PDF

22. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 14 – LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la TVA.

14.1 Loyer en numéraire

Il est expressément convenu entre les parties que le bail fera l'objet d'un loyer composé d'une part fixe et d'une part variable.

Il est également expressément convenu que la part variable du loyer devra en tout état être inférieure à 50% du loyer perçu par le Bailleur, lequel ne souhaite en aucun cas participer à l'exploitation de la résidence au sens suivant l'instruction fiscale du 12 septembre 2012 (BOI-IR-RICI-50-10-10-20120912 n°400).

En cas de modification de la législation relative à la fixation du loyer, ou d'évolution de son interprétation par l'administration fiscale, les parties s'obligent à renégocier une clause de fixation du loyer conforme à cette nouvelle législation et garantissant au Bailleur un niveau de loyer supérieur ou égal à celui qu'il percevait jusque là (loyer annuel moyen de l'année N-1).

Dans l'hypothèse d'une modification de la législation telle qu'exposé au précédent alinéa, il appartient au Bailleur, au Preneur ou à l'ADCRAL, au plus diligent, de solliciter par courrier RAR la renégociation qui doit intervenir dans un délai de 3 (trois) mois à compter de la réception dudit courrier.

Le Preneur s'engage tout au long du présent bail à garantir au Bailleur que celui-ci bénéficiera du régime fiscal d'acquisition de son lot de copropriété. Le consentement du Bailleur a été donné sous la condition essentielle et déterminante du bénéfice de ce régime fiscal.

À l'issue de la période de défiscalisation, le Bailleur pourra opter pour un décalage de la part variable du Loyer telle que précisée à l'alinéa 2 du présent article 14.1. Pour manifester son choix, le Bailleur adressera au Preneur un courrier recommandé avec AR.

La suppression du plafonnement de la part variable du Loyer sera de plein droit appliquée au calcul du Loyer suivant sans que le Preneur puisse s'y opposer. Le Preneur adressera dans les trois (3) mois, suivant la date de réception du courrier recommandé avec AR tel que mentionné à l'alinéa précédent, un avenant au présent Bail constatant la modification relative au calcul de la part variable du Loyer.

Les modalités de fixations du loyer de l'article 14 du présent bail prendront effet à compter de la conclusion du bail suivant les précisions de l'article 14.1.3. Pour la période se terminant au 1^{er} janvier 2015 (date d'entrée en vigueur du présent bail – article 19), il est expressément convenu que les parties s'en remettent aux modalités de fixation du loyer du bail dérogatoire précédemment conclu évoqué page 2.

TL FB GS
CH

23. Extrait de fichier PDF

24. Extrait de fichier PDF

14.1.1 Part fixe du loyer

Les Parties conviennent de fixer le loyer annuel à 631,60 euros HT.

Cette part fixe du loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE. Le loyer sera révisé annuellement à la date anniversaire du bail, soit le 1^{er} janvier de chaque année et pour la première fois le 1^{er} janvier 2016.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Le réajustement se fera sur la base de l'indice du 2^{ème} trimestre 2014, dernier indice publié, soit 108,50. Si l'indice n'était pas publié à la date de réajustement, la révision automatique interviendrait cependant à titre provisionnel sur la base du dernier indice publié. La régularisation s'effectuant lors de la publication de l'indice des loyers commerciaux.

Si au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait alors fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existants.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et déroge de ce fait à la révision triennale prévue par l'article L.145-38 du Code de Commerce.

14.1.2 Part variable du Loyer

Le preneur retiendra au titre de ses frais de gestion et de commercialisation jusqu'à dix pour cent (10%) HT de son chiffre d'affaires hors taxes si celui-ci le permet, après paiement de la part fixe du loyer.

La part variable du loyer versé au Bailleur sera calculée sur le Résultat Courant Avant Impôts désigné aux présentes par les initiales "RCAI" de chaque année civile.

Le RCAI tiré de l'exploitation des locaux sera reversé par le Preneur au Bailleur pour le solde au plus tard le 30 avril de chaque année N+1 comme il est indiqué à l'article 14.1.3, proportionnellement à la répartition des loyers fixes

TL
FB
G3
C/A

25. Extrait de fichier PDF

26. Extrait de fichier PDF

14.1.3 Date d'échéance du Loyer

La part fixe du loyer de l'année N sera payée chaque fin de trimestre les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de l'année N.

La part variable du loyer stipulée à l'article 14.1.2 sera versée, le 30 avril de l'année N+1 au plus tard.

14.1.4 Obligation de renégociation

Le preneur s'oblige chaque année, entre le 1er mars et le 30 juin, à solliciter auprès de l'association ADCRAL une renégociation des conditions de loyers appliquées au présent bail.

En cas d'accord sur la fixation d'un nouveau loyer fixe, le preneur et le bailleur pourront conclure un avenant au présent bail en trois exemplaires, dont un exemplaire sera adressé à l'association ADCRAL.

14.2 Droits de séjour à prix réduit

Le Preneur accorde au Bailleur une remise commerciale de 25% sur le tarif normal de l'hébergement, pour une durée maximale de quatre (4) semaines consécutives ou non, à l'exclusion des périodes des fêtes de Pâques, et des mois de Juillet et d'Août.

Dans tous les cas la réservation ne pourra être confirmée qu'après accord du Preneur quant à la disponibilité.

14.3 Rémunération du personnel de la Résidence

Le Preneur s'engage à faire son affaire du personnel travaillant dans la Résidence de telle sorte que le Bailleur ou le Syndicat de copropriétaires ne soient jamais inquiétés à ce sujet.

Tout gérant du Preneur ne percevra aucune rémunération, ni avantage en nature au titre de ses fonctions de gérant.

TL CB FB G3

27. Extrait de fichier PDF

28. Extrait de fichier PDF

14.4 Comptes d'exploitation

Au plus tard le 31 mars de chaque année, le Preneur remettra au Bailleur et à l'association ADCRAL :

- Ses bilan et compte de résultat détaillés, dûment arrêtés par le cabinet d'expertise comptable EXEOS (ou tout autre cabinet désigné par le preneur, à charge pour lui d'en informer l'ADCRAL au préalable). Le Preneur s'engage à déposer ses comptes annuels au greffe du tribunal de commerce de son siège social.
- Le compte détaillé des frais engagés pour l'exploitation des Locaux, dont le détail de la masse salariale et des salaires du personnel de la Résidence.

Le Preneur s'engage à communiquer mensuellement au Bailleur et à l'association ADCRAL le chiffre d'affaires obtenu au cours du mois précédent, ainsi que les principales charges payées ou engagées.

Plus généralement, le Preneur s'engage à exploiter la résidence de tourisme en toute transparence et se doit de communiquer au Bailleur et à l'association ADCRAL les informations financières, sociales et économiques relatives aux Locaux et à la société d'exploitation

ARTICLE 15 - TVA

Les Parties entendent soumettre le loyer du Bail au régime de la TVA par dérogation aux articles 293B et suivants du CGI.

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

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Les Parties exonèrent le Preneur du versement de tout dépôt de garantie.

TL CB FB

29. Extrait de fichier PDF

30. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 17 – RESILIATION - RESOLUTION

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquelles les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail dans son entier ne serait pas remise en cause.

À défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du Bail, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, avance de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci pourra être résilié par le Bailleur, si bon lui semble, un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre de mille cinq cents (1.500) euros hors TVA par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

Tous embellissements améliorations et installations faits par le Preneur dans les lieux loués deviendront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité à la charge de celui-ci.

De-même, l'ensemble du mobilier meublant les parties communes est réputé être la propriété de l'ADCRAL, peu importe que ce mobilier ait été acheté par le Preneur au cours de l'exploitation de la Résidence.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

π C/A FB Gd

31. Extrait de fichier PDF

32. Extrait de fichier PDF

ARTICLE 18 – REGLEMENT DES CONFLITS

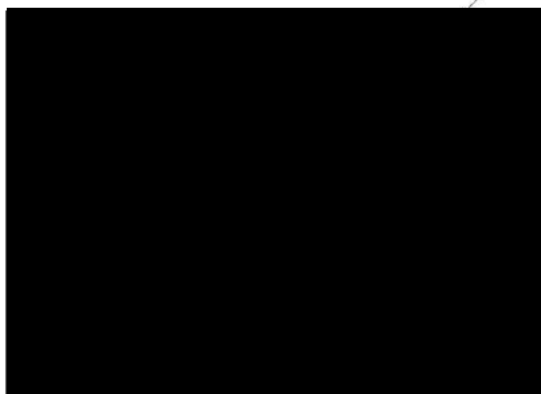
Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du Bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de commerce de PARIS.

ARTICLE 19 – ENTREE EN VIGUEUR

Les parties ont convenu que le présent contrat prendrait effet à compter du 1^{er} janvier 2015, peu importe la date de conclusion du présent bail.

Le présent bail annule et remplace toute disposition contractuelle antérieure entre les signataires.

Fait en trois exemplaires,



Bail commercial – Résidence de tourisme de L'ACACIA
Page 17 sur 19

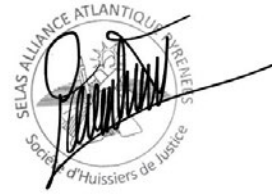
Gd
FB
C/B

33. Extrait de fichier PDF



34. Extrait de fichier PDF

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

A circular stamp with the text "SELAS ALLIANCE ATLANTIQUE" at the top and "Société d'Huissiers de Justice" at the bottom. In the center of the stamp is a stylized sun or star symbol. A handwritten signature in black ink is written across the stamp.

Jean-Dominique SANTRAILLE
Huissier de Justice associé

L'HUISSIER DE JUSTICE :

Un éventail de services

Le recouvrement des impayés

Le propriétaire, le locataire

L'entreprise, la famille

Les obligations alimentaires

Les permis d'urbanisme

Les jeux et concours

Les conflits de voisinage

Le consommateur

**Les nouvelles technologies : constats
internet, mails, SMS, vidéos...**