



GRAFFARD - RIEGERT - VOISIN
Commissaires de Justice Associés

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SAISIE IMMOBILIERE



SELARL JURIS OFFICE

Annabelle GRAFFARD - Franck RIEGERT - Florian VOISIN
Commissaires de Justice Associés

Office de Thonon les Bains : 28 rue Vallon - 74205 THONON LES BAINS

Office d'Annecy : 15 Avenue du Pré Félin - 74940 ANNECY

☎ 04 50 26.32.31 – ✉ juris.office@huissier-justice.fr – www.juris-office.fr

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

Compétence sur les deux
Savoie
☎ **04.50.26.32.31**



Commissaires de Justice Associés
A.GRAFFARD – F. RIEGERT – F. VOISIN
✉ juris.office@huissier-justice.fr

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

Paiement sécurisé sur
notre site :
www.juris-office.fr

LE LUNDI TREIZE MAI
DEUX MILLE VINGT QUATRE
à 13 heures 50. – 15h45

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch 75017 PARIS, représentée par son dirigeant en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA)**, SA au capital de 181 039 170.00 €, inscrite au RCS de LYON sous le n° 391 563 939 dont le siège social est 93-95, rue Vendôme 69457 LYON CEDEX, suite à fusion par absorption selon déclaration de régularité et de conformité constatant la réalisation définitive de la fusion en date du 1^{er} juin 2015, elle-même **venant aux droits de CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN (CIFFRA)** suite à fusion par absorption selon procès-verbal d'AGE et d'AGO en date du 24 décembre 2007,

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Sandrine FUSTER, Avocat au Barreau de THONON-LES-BAINS, du LÉMAN et du GENEVOIS demeurant 2 avenue de la Gare – 74200 THONON-LES-BAINS – Tél. : 04.50.73.06.52 – sb.avocat@orange.fr

Qui se constitue pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) sur le présent commandement et ses suites.

Et encore pour la correspondance au cabinet de :

La AARPI ASM Avocats, prise en la personne de Maître Edith SAINT-CENE, association d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 Paris, Tél : 01 88 61 49 40 – Email : esaintcene@asmavocats.fr – Vestiaire E0624.

AGISSANT :

EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire Associé à AIX EN PROVENCE (13), en date du 25 avril 2006, par lequel le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIÈRE RHONE-AIN (CIFIIRA), aux droits de laquelle vient le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE DÉVELOPPEMENT (CIFD) a consenti à Monsieur _____ et Madame _____ un prêt immobilier « CAP PROJET » n°4000065137 d'un montant en principal de 148.169,00 €, remboursable sur une durée initiale de 300 mois, au taux initial, hors assurance, de 4,40 % l'an.

EN EXECUTION D' :

Une inscription d'hypothèque conventionnelle et privilège de prêteur de deniers publiée au Service de la Publicité foncière de BONNEVILLE (ex-Conservation des hypothèques de THONON-LES-BAINS), le 09 juin 2006 sous les références Volume 2006 V n° 2054, reprise pour ordre le 11 juillet 2006 sous les références Volume 2006D n°9473.

Faisant suite au commandement valant saisie immobilière signifié en date du 03.04.2024 par la SELALR HOR, Commissaires de Justice, Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la résidence du 12 Rue de la Camille BP 81, 69923 OULLINS CEDEX à :

1. Monsieur _____

2. Madame _____

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

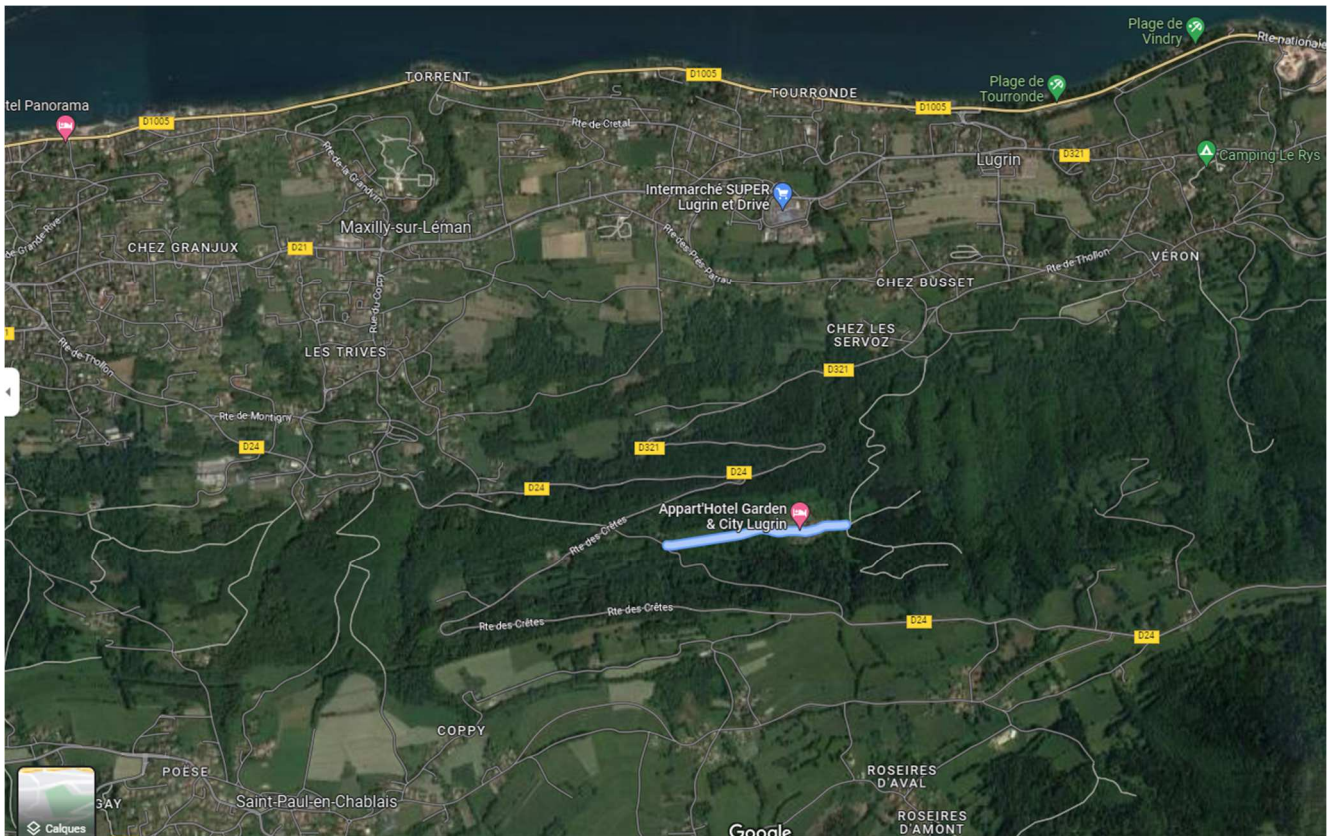
J'AI PROCÉDÉ AUX OPÉRATIONS DÉCRITES CI-DESSOUS :

Me suis rendu ce jour, Chemin du chez Tupin, Résidence Garden City, 74500 LUGRIN, Département de la Haute-Savoie, à l'effet de décrire le bien immobilier situé sur ladite Commune, Lot N°25, dépendant de la copropriété IMMEUBLE LE PRE DE LONGVERNAY, appartenant à Monsieur _____ et à Madame _____

Bien dont la société requérante se propose de poursuivre la vente aux enchères publiques si les débiteurs ne défèrent pas au commandement signifié le 03.04.2024.

Il n'a pas été nécessaire d'être assisté dans les formes prévues par les articles L322.2 et L142-1 & L451-1 du code des procédures civiles d'exécution. Les opérations de constat de description ont été effectuées sur remise volontaire de clés de l'appartement par le locataire du lot : La SAS GARDEN CITY LUGRIN, dont le siège social est situé 7 rue de l'Italie 113006 MARSEILLE, pris en son établissement situé Chemin du chez Tupin, Résidence Garden City, 74500 LUGRIN, représenté par Madame _____, Responsable de Résidence, présente sur place lors de notre intervention.

VUE AERIEENNE LOCALISATION RESIDENCE GARDEN CITY 74500 LUGRIN





ENVIRONNEMENT DU BIEN IMMOBILIER :

❖ Présentation de la commune de LUGRIN :

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

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

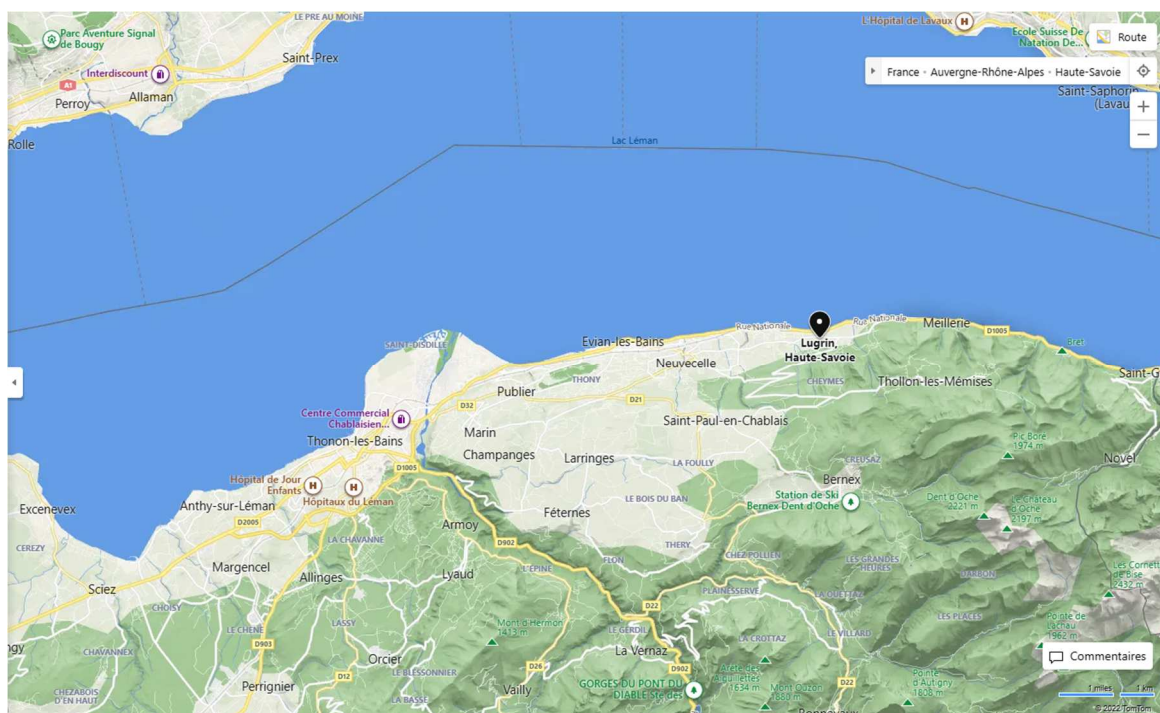
Localisation

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



LUGRIN est une commune urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'[Insee](#). Elle appartient à l'[unité urbaine](#) de [Thonon-les-Bains](#), une agglomération intra-départementale regroupant 13 communes⁴ et 80 529 habitants en 2020, dont elle est une commune de la [banlieue](#). La commune est en outre hors attraction des villes.

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



Lugrin



La maison forte de Chatillon, dite Château-Gaillet.



Blason


Administration

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

Démographie

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

Géographie

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

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES

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



Dossier de Diagnostic Technique Expertise n° QC VIRET 01048 05/24

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet



Désignation du ou des bâtiments

Adresse	GARDEN CITY - LE PRE DE LONGVERNAY Lieu dit Longvernay 74500 LUGRIN
Section(s) cadastrale(s) Numéro(s) de(s) lot(s)	Références cadastrales non communiquées 25
Type de logement : Date de construction :	Appartement Bat. G; Etage RDJ; Porte 17A Après le 1er Juillet 1997
Périmètre de repérage :	Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction

	Prestations	Conclusion
	Mesurage	Superficie Loi Carrez totale : 31,67 m ² Surface Hors Carrez totale : 0,00 m ²
	DPE	 Estimation des coûts annuels : entre 930 € et 1 320 € par an Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2474E1683381K
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	ERP	Etat des Risques et Pollutions

DESCRIPTION GENERALE DU BIEN IMMOBILIER

❖ DESIGNATION DU LOT SAISI :

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

Dans un ensemble immobilier qui sera dénommé "LE PRE LONGVERNAY" comprenant un bâtiment existant et des bâtiments qui seront édifiés.

Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Licudit	Surface
AV	23	LAUVERNAY	59a 35ca
"	24	"	14a 25ca
"	25	"	03a 77ca
"	26	"	14a 20ca
"	27	"	01a 70ca
"	30	"	01a 64ca
"	31	"	18a 35ca
	135	"	01ha 02a 00ca
"	137	"	29a 75ca
"	138	"	54a 26ca
"	148	"	29a 10ca
"	150	"	01a 83 ca
Total surface			03ha 30a 20ca

Lot numéro vingt cinq (25)

Dans le bâtiment G au rez-de-jardin un appartement de type T2 portant le numéro G1 sur le plan, comprenant : kitchenette/séjour, une chambre avec placard, bains, wc et entrée, le tout pour une surface habitable de 32 m² environ et une terrasse d'une surface de 16,20 m² environ

et les 76/10.000èmes des parties communes et charges générales de copropriété.

Etant précisé que l'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet :

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division en date du 18 avril 2006 ayant fait l'objet d'un acte de dépôt dressé par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX EN PROVENCE (13), en date du 20 avril 2006, dont une expédition a été publiée le 13 juin 2006 au Service de la Publicité foncière de BONNEVILLE (ex-Conservation des hypothèques de THONON-LES-BAINS) sous les références Volume 2006P n°4499 ;
- Suivi d'un modificatif de règlement de copropriété et état descriptif de division dressé le 24 octobre 2006 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE (13), dont une expédition a été publiée le 13 novembre 2006 au Service de la Publicité foncière de BONNEVILLE (ex-Conservation des hypothèques de THONON-LES-BAINS) sous les références Volume 2006P n°8494.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ces biens et droits immobiliers leur appartiennent pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX-EN-PROVENCE (13), en date 25 avril 2006, dont une expédition authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de BONNEVILLE (ex-Conservation des hypothèques de THONON-LES-BAINS) le 13 juin 2006, volume 2006P n°4506.

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

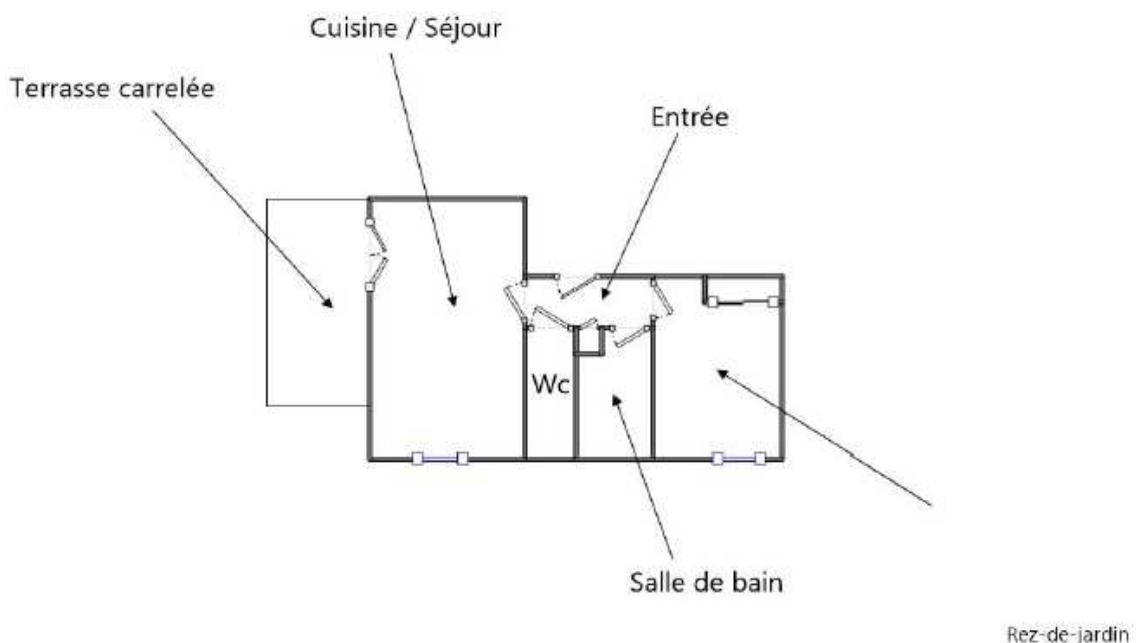
❖ SURFACE DU LOT N°25 :

Surfaces

Surface loi Carrez totale: 31,67 m²
Surface Hors Carrez totale: 0,00 m²

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface Hors Carrez	Motif de non prise en compte
Entrée	3,23	-	
Chambre	9,13	-	
Salle de bain	3,53	-	
Wc	1,03	-	
Cuisine / Séjour	14,75	-	
Terrasse carrelée	-	(7,69)	Lot annexe exclus du lot principal

Plan indicatif établi par Qualicontrôle



❖ **SYNDIC DE LA COPROPRIETE :**

Le Syndic de la copropriété est :

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

37 AVENUE FOUCHET 64000 PAU

TEL : 05.59.27.30.15 - MAIL : contact@syndic-cgs.com

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BIEN IMMOBILIER

Le bien saisi lot N°25 fait l'objet d'un contrat de location commercial meublé signé entre Monsieur , Madame et la société désignée ci-après pour une durée de 09 ans et 1 mois ferme à compter du 09.12.2019 pour se terminer le 09 janvier 2029 sans possibilité de résiliation triennale.

LOCATAIRE (bail commercial) : SAS

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

Bail commercial initial (extraits) :

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

ENTRE LES SOUSSIGNES :

M.
Et
Mme

demeurant :

Adresse électronique :

ci-après le « BAILLEUR »

D'une part,

ET :

La SAS

Ci-après dénommée « PRENEUR »

D'autre part,

Il est préalablement exposé :

Le bailleur était lié par un bail commercial avec la société

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

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

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

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

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

Par ailleurs, les Parties déclarent :

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

1



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

- qu'elles se conformeront strictement aux dispositions impératives de la loi dite « Pinel » (loi n°2014-626 du 18 juin 2014). Sont demeurés ci-après annexés un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, frais, impôts, taxes et redevances liés au bail, établi conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce ainsi qu'une liste de répartition des réparations et remplacements des équipements inclus dans les appartements.

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

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Le BAILLEUR donne à titre de bail commercial, dans les conditions des articles L145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR susnommé, les locaux :

N° lot copropriété	SURFACE	Tantièmes de Copropriété
13	32 m ²	76
14	32 m ²	76
17	32 m ²	76
25	32 m ²	76

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

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

ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX

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

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

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

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

2



er

BV

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

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

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

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

La présente location est consentie meublée.

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 : DUREE

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

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

ARTICLE 4 : MANDAT EXPRES DE FACTURATION

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

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

3

BV

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

Le BAILLEUR souscrit l'engagement :

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

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

ARTICLE 5 : LE LOYER

A. Montant du loyer :

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

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

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

N° lot copropriété	SURFACE	Tantièmes de Copropriété	Montant du loyer annuel HT
13	32 m ²	76	2279,59 €
14	32 m ²	76	2279,59 €
17	32 m ²	76	2279,59 €
25	32 m ²	76	2279,59 €

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

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

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

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

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

4



ev

BV

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

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

B. Indexation du loyer

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

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

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

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

- Pour l'indice initial, l'indice ILC publié pour le 2ème Trimestre, soit l'indice du 2ème trimestre 2019;
- Au moment de chaque révision, l'indice ILC du même trimestre publié, soit celui du 2ème trimestre de chaque année n-1, soit pour exemple au 2 trimestre 2019, l'indice est d'une valeur de 115.21.

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

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

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

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

ARTICLE 6 : CHARGES DU PRENEUR

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

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

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



CV

BV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Concernant les parties communes :

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

6



ew

BV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces appels de fonds seront réglés dans les 30 jours de la réception desdits appels.

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

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

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

7



b. Concernant les parties privatives

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

Le PRENEUR devra en tout état de cause avertir par écrit le BAILLEUR de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité.

Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou de toute intervention dans les parties privatives est susceptible d'affecter directement ou indirectement les parties communes de l'Immeuble.

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

Les parties conviennent en outre que si le BAILLEUR, ne procédait pas à une réparation à laquelle il serait tenu aux termes du présent article et que le PRENEUR estime que l'exploitation de la Résidence soit susceptible d'être atteinte par cette situation, le PRENEUR adressera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception et par courrier électronique un devis afférent aux travaux considérés.

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

6°) – Le local commercial, objet des présentes, est loué meublé.

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

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

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

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

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

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

8



er

er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10



ew

BV

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

ARTICLE 7 : CHARGES DU BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 8 : EXPLOITATION PERSONNELLE PAR LE PRENEUR

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

11



ew

br

ARTICLE 9 : CESSION DES LOCAUX

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder son droit au bail en tout ou partie à peine de nullité de la cession et en tout état de cause d'inopposabilité au BAILLEUR, et de résiliation immédiate du présent bail si bon semble au BAILLEUR, sauf cession du bail dans le cadre des dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, à savoir dans le cadre d'une cession du fonds de commerce de l'exploitant.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas de cession, y compris successives, cédant et cessionnaires demeureront solidairement tenus au paiement des loyers et accessoires, ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail qui se poursuivra et ce pendant une durée ne pouvant excéder 3 ans conformément à l'article L145-16-2 du code de commerce.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 : RESTITUTION DES LIEUX

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

12



ew

BV

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

13



ew

BR

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 12 : RENOUELEMENT DU BAIL

Sont rappelées les dispositions suivantes :

- Article L145-9 du Code de Commerce :

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

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

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

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

14

BR



ev

- Article L145-10 du Code de Commerce :

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

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

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

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

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

- Article L145-11 du Code de Commerce :

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

- Article L.145-14 du Code de Commerce :

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

- Article L.145-17 du Code de Commerce :

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



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

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

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

ARTICLE 14 . LOI ET APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le présent contrat sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux tribunaux de Marseille.

Fait à *Dardilly* , le *23/04/2020* .

en autant d'exemplaires que de parties,

« LES BAILLEURS »

« LE PRENEUR »

M. et Mme

ANNEXES :

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

SOMMAIRE

1. DESIGNATION DES BIENS	29
1.1. CONDITION D'OCCUPATION	29
1.2. DESIGNATION DU LOT N°25 Porte 17 À	29
1.3. PLAN DE SITUATION	30
2. DESCRIPTION INTÉRIEUR	32
2.1. HALL D'ENTRÉE DÉGAGEMENT	32
2.2. SALLE DE BAINS	34
2.3. WC	39
2.4. CHAMBRE N°1	41
2.5. SALON ET CUISINE	44
2.6. TERRASSE AVEC JARDIN	48
3. DESCRIPTION DE L'EXTÉRIEUR	54
3.1. VISUELS ACCES BÂTIMENT	54
3.2. VISUELS FACADES	57
4. DESCRIPTION DES COMMUNS	60

1. DESIGNATION DES BIENS

1.1. CONDITION D'OCCUPATION

Sous contrat de location.

Bien occupé ce jour.

Autorisation de pénétrer donnée par le locataire avec mise à disposition des clés.

1.2. DESIGNATION DU LOT N°25 Porte 17 À

DESIGNATION
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LUGRIN - département
de la Haute-Savoie au lieudit "Lauvernay".

Dans un ensemble immobilier qui sera dénommé "LE PRE LONGVERNAY" comprenant un bâtiment existant et des bâtiments qui seront édifiés.

Cet ensemble immobilier sera soumis au régime de la copropriété.

Le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Surface
AV	23	LAUVERNAY	59a 35ca
"	24	"	14a 25ca
"	25	"	03a 77ca
"	26	"	14a 20ca
"	27	"	01a 70ca
"	30	"	01a 64ca
"	31	"	18a 35ca
	135	"	01ha 02a 00ca
"	137	"	29a 75ca
"	138	"	54a 26ca
"	148	"	29a 10ca
"	150	"	01a 83 ca

Total surface

03ha 30a 20ca

DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Dans le bâtiment G, au rez de jardin, un appartement de type T2, portant le numéro G1 sur le plan, comprenant : kitchenette/séjour, une

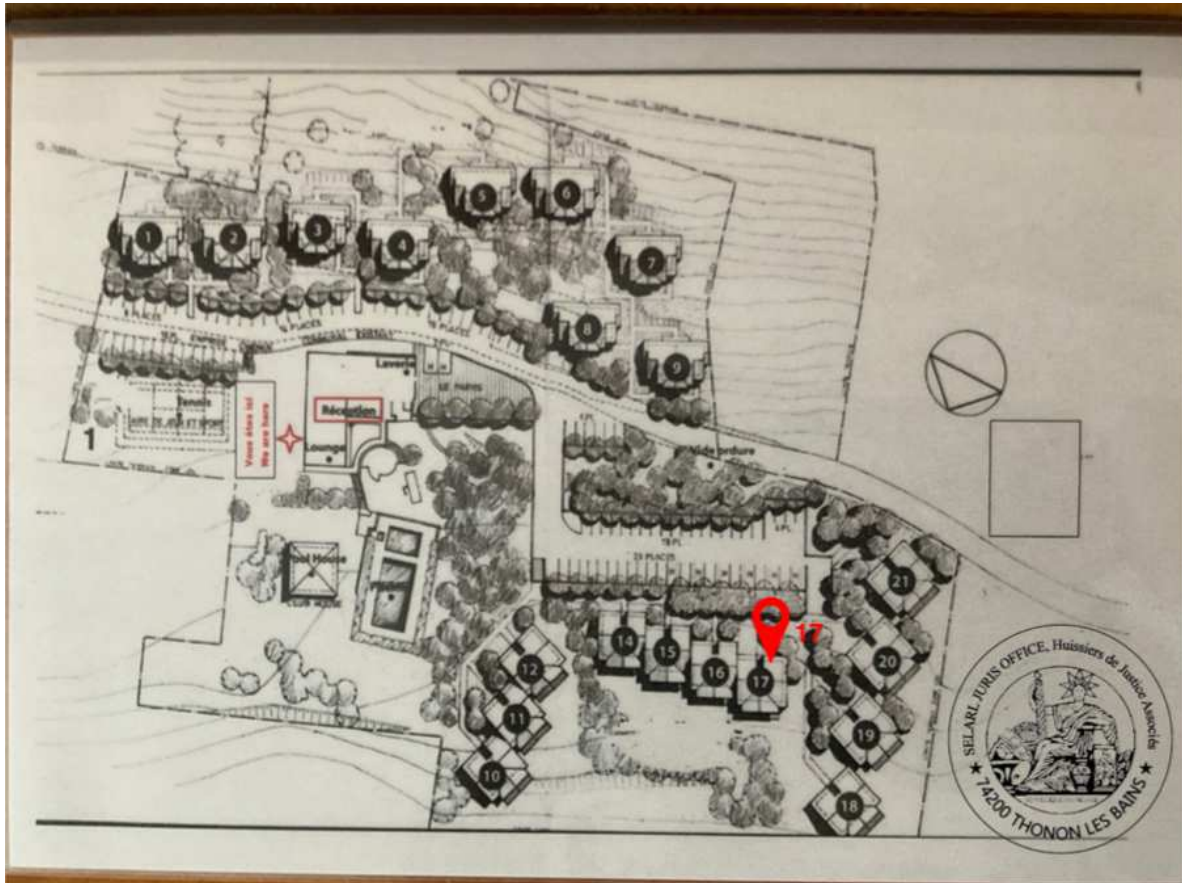
Photographie n°1. (13/05/2024 15:37:52)

chambre avec plac., bains, w.c. et entrée; le tout pour une surface habitable de 32,00 m² environ et une terrasse pour une surface de 16,20 m² environ.
Et les 76/10.000èmes des parties communes et charges générales de copropriété.

Tel que ledit immeuble s'étend et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, et tout droit de mitoyenneté, y compris les constructions, améliorations et augmentations qui pourront être faites, sans aucune exception ni réserve.

Photographie n°2. (13/05/2024 15:38:53)

1.3. PLAN DE SITUATION



Photographie n°1. (13/05/2024 14:07:09)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:21:30)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:21:39)



Photographie n°4. (13/05/2024 15:24:11)

2. DESCRIPTION INTÉRIEUR

2.1. HALL D'ENTRÉE DÉGAGEMENT

Parquet au sol sur l'ensemble de la surface. Bon état.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche. Bon état

Un éclairage par plafonnier.

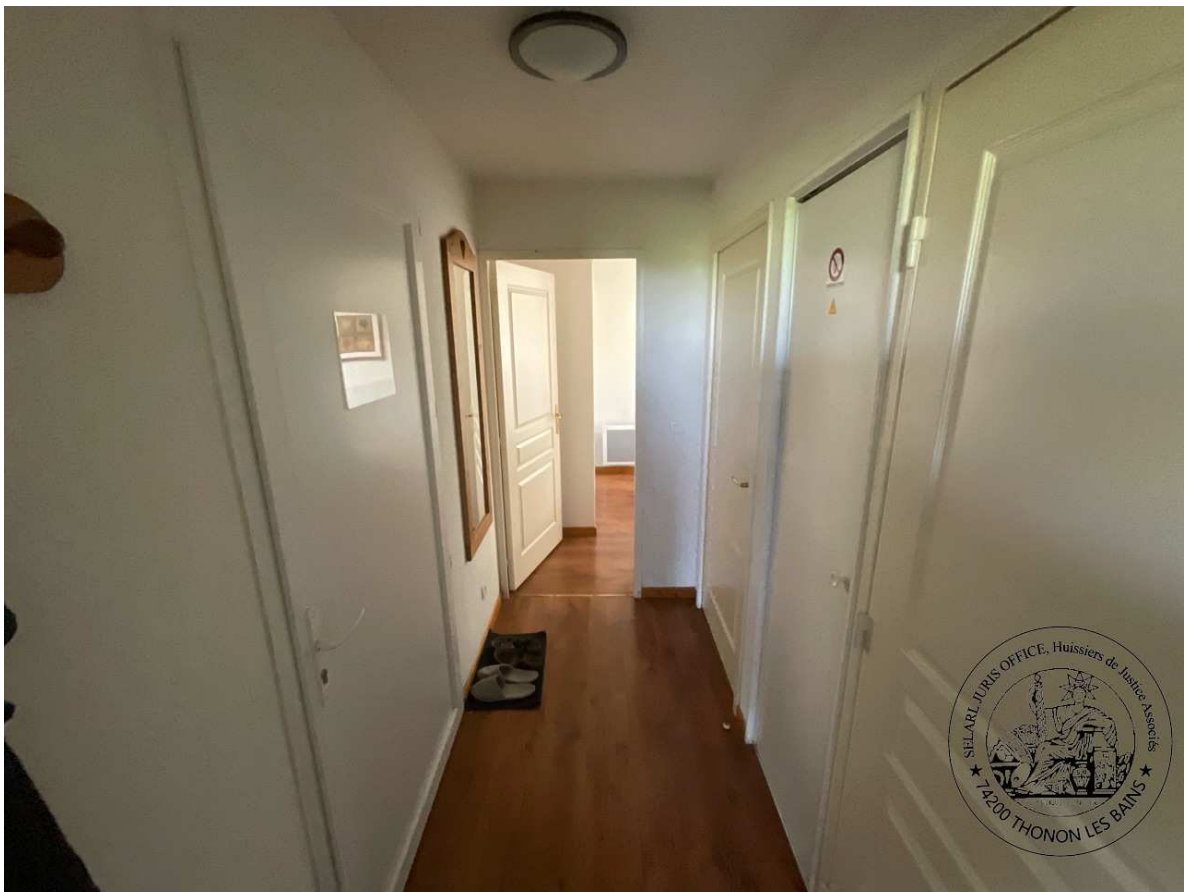
Présence d'un portemanteau à droite de la porte d'entrée.

Présence du tableau électrique dans le hall d'entrée.

Présence d'une porte d'entrée avec menuiserie en PVC.

Plafond : surface crépie en bon état.

Présence d'un miroir situé derrière la porte d'entrée.



Photographie n°1. (13/05/2024 15:36:02)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:36:09)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:36:15)

2.2. SALLE DE BAINS

Sol : revêtement plastifié de type linoléum.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche. Bon état général. Faïences murales de couleur blanche dans le secteur de la baignoire en bon état.

Éclairage avec plafonnier.

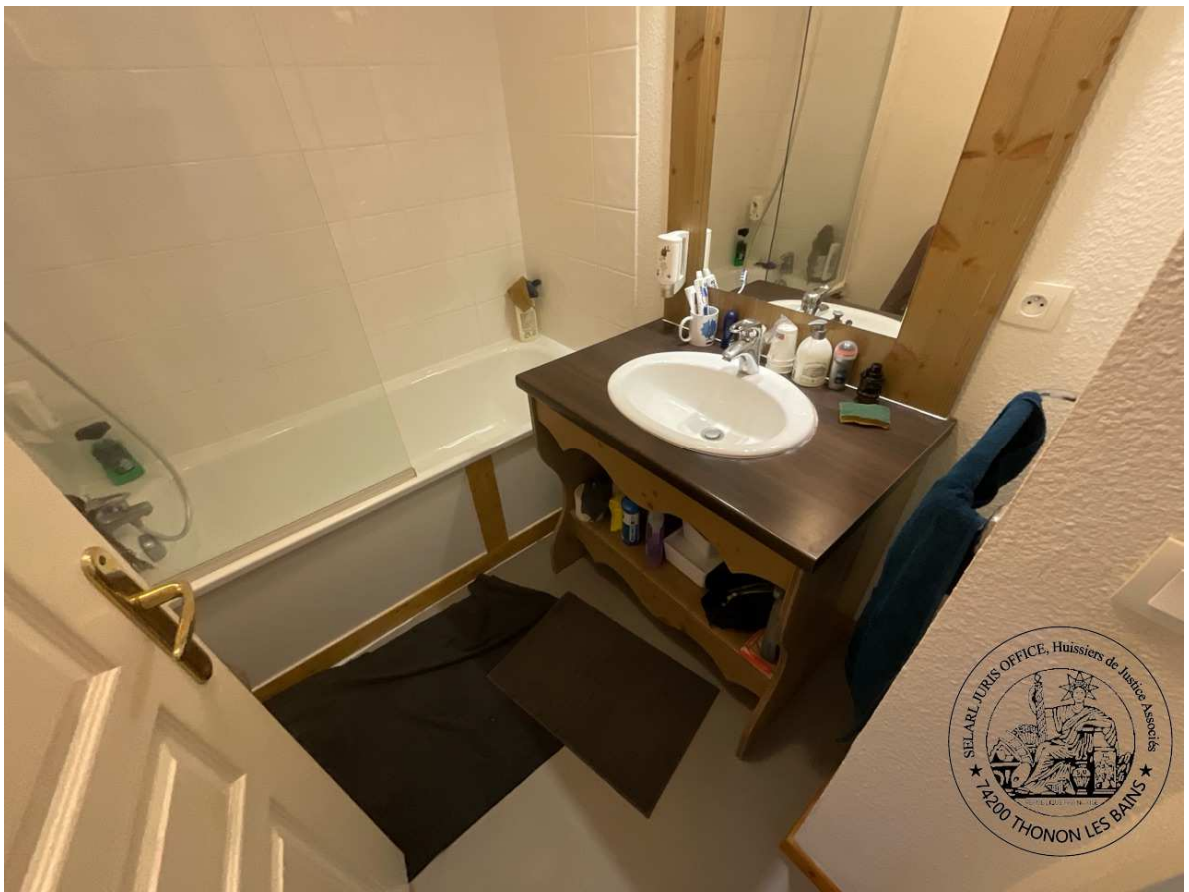
Présence d'une ventilation extraction de type VMC.

Équipements sanitaires :

- un lavabo céramique avec robinet et mitigeur sur un meuble en bois, sans porte avec une étagère.
- Un miroir avec un bandeau de deux spots en incorporation.
- Une grande baignoire avec mitigeur, flexible et pommeau de douche, pare douche.
- un sèche serviette situé derrière la porte d'entrée.
- un porte serviette métallique

Présence d'une porte en bois avec serrure à condamnation intérieure.

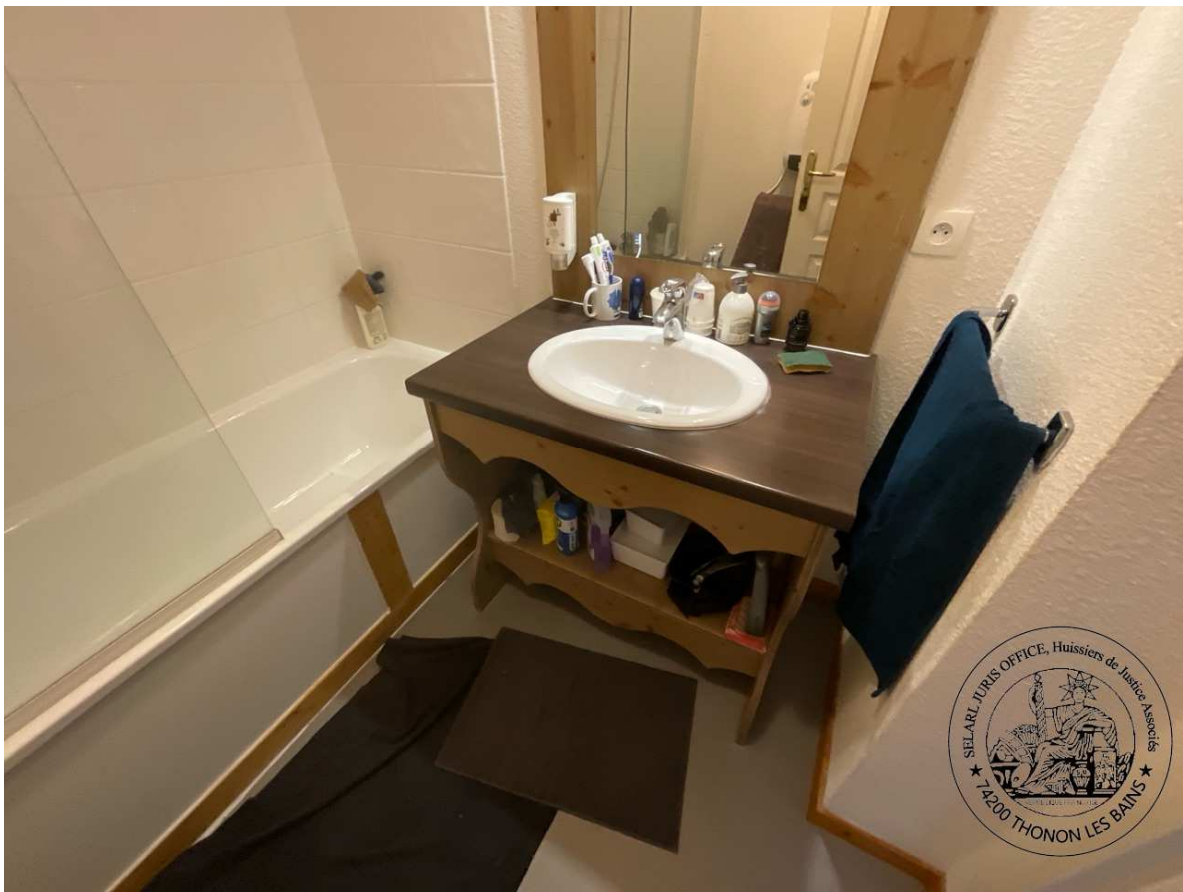
Plafond : surface crépie en bon état.



Photographie n°1. (13/05/2024 15:34:32)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:34:34)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:34:36)



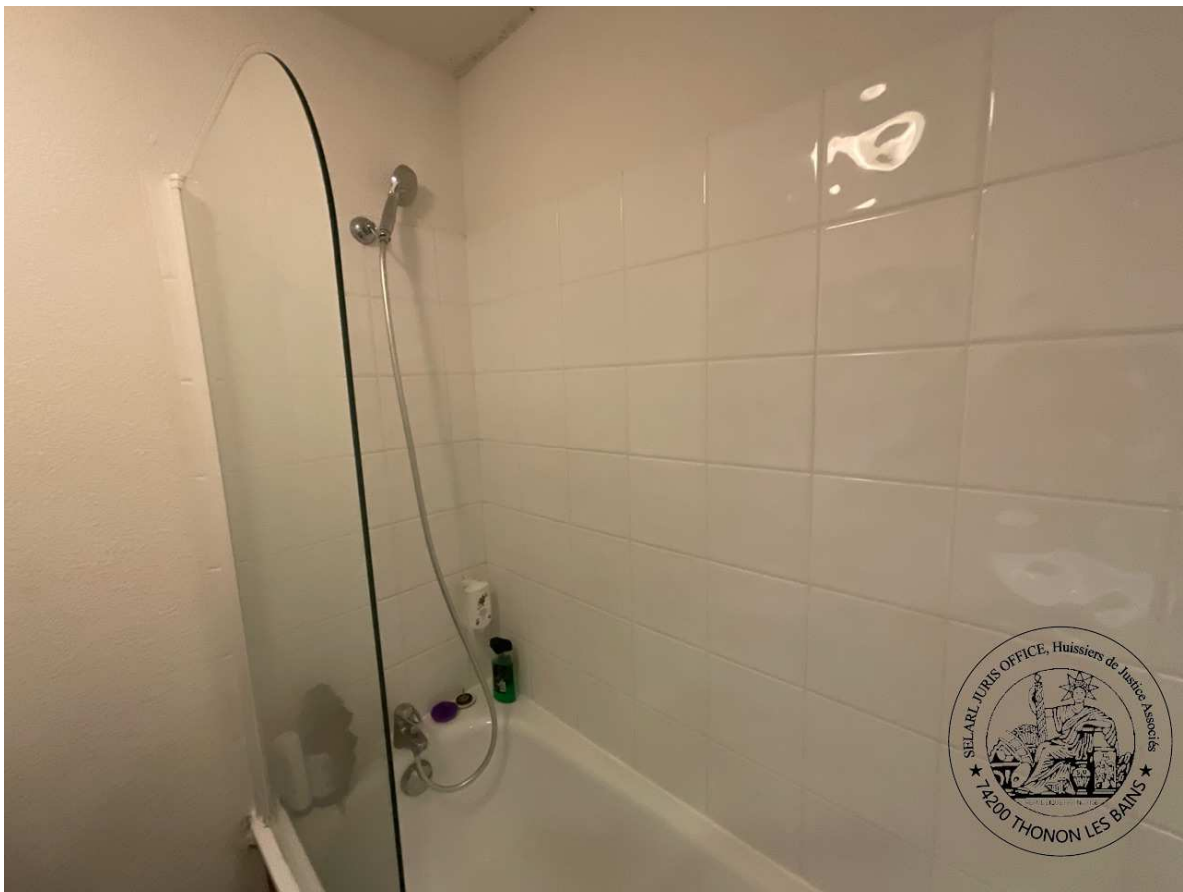
Photographie n°4. (13/05/2024 15:34:38)



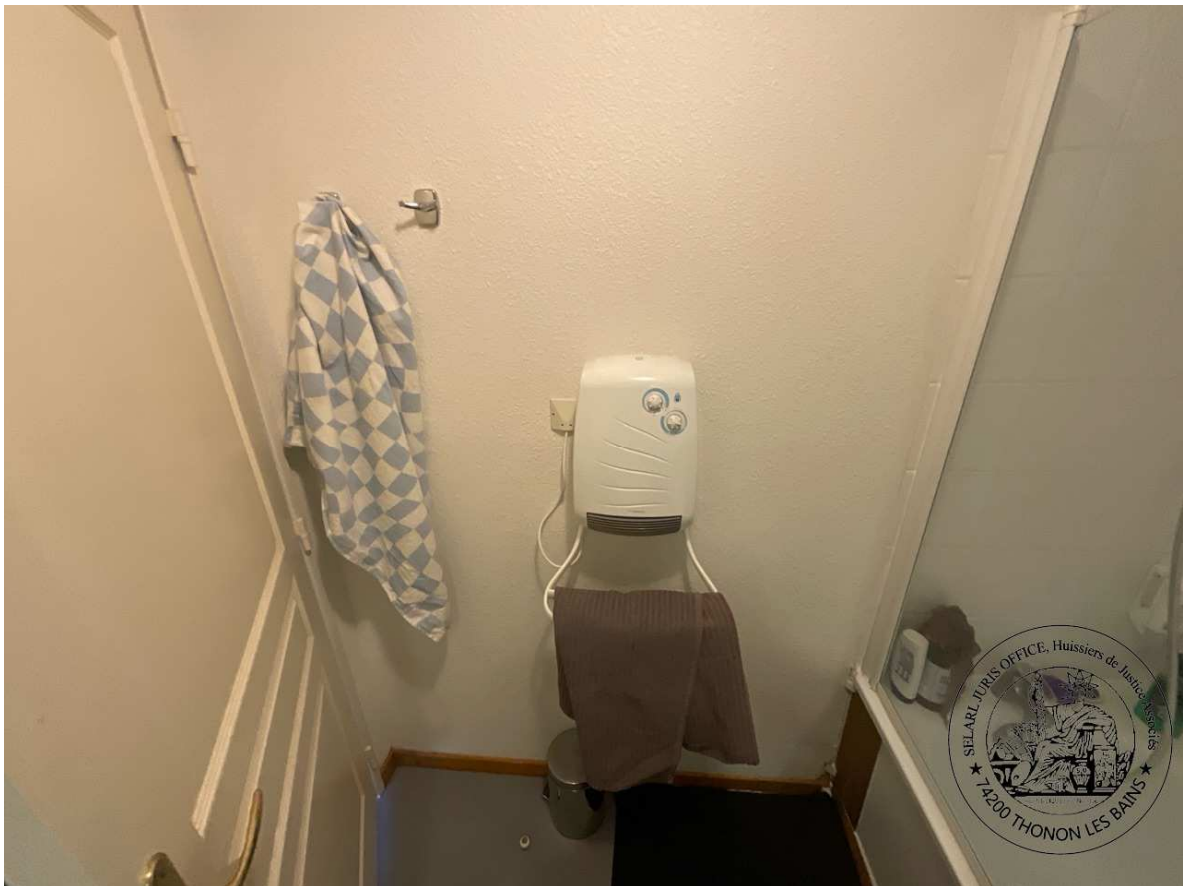
Photographie n°5. (13/05/2024 15:34:39)



Photographie n°6. (13/05/2024 15:34:42)



Photographie n°7. (13/05/2024 15:34:44)



Photographie n°8. (13/05/2024 15:34:48)

2.3. WC

Sol : revêtement plastifié de type linoléum.

Murs périphériques : crépi avec peinture blanche. Bon état général.

Éclairage : éclairage avec plafonnier.

Présence d'une ventilation extraction de type VMC.

Équipement sanitaire : présence d'une cuvette avec abattant et lunette.

Présence d'une porte en bois avec serrure à condamnation intérieure

Plafond : surface crépie en bon état.



Photographie n°1. (13/05/2024 15:33:13)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:33:15)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:33:16)

2.4. CHAMBRE N°1

Sol : parquet au sol sur l'ensemble de la surface en bon état.

Plafond : plafond crépi en bon état.

Présence d'une fenêtre donnant côté Ouest. La fenêtre ne présente pas de volet, mais elle est équipée de rideaux occultants.

Équipements :

- Présence d'un placard avec étagère et penderie, portes coulissantes en bois, couleur blanc. Bon état.
- Présence d'un radiateur électrique mural.
- Présence d'un lit avec tête de lit en bois deux places, matelas et sommier.
- Présence de deux chevets en bois.
- présence d'un tableau décoratif côté mur sud.
- présence de deux appliques murales pour éclairage du côté de la tête de lit.
- Appareillages électriques, prises interrupteurs sont en place. Présence d'une prise antenne TV dans cette pièce.



Photographie n°1. (13/05/2024 15:32:02)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:32:04)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:32:06)



Photographie n°4. (13/05/2024 15:32:10)



Photographie n°5. (13/05/2024 15:32:12)



Photographie n°6. (13/05/2024 15:32:15)

2.5. SALON ET CUISINE

Sol : parquet au sol sur l'ensemble de la surface en bon état.

Plafond : crépi sur l'ensemble de la surface, plafond crépi en bon état.

Présence d'une porte fenêtre donnant côté Nord. Menuiseries pvc blanc.

Présence d'une fenêtre côté salle à manger mur Ouest

Les fenêtres ne présentent pas de volet, mais sont équipées de rideaux occultants.

Présence d'une porte en bois avec serrure, sans clé au niveau de la jonction entre le dégagement de l'entrée et le salon.

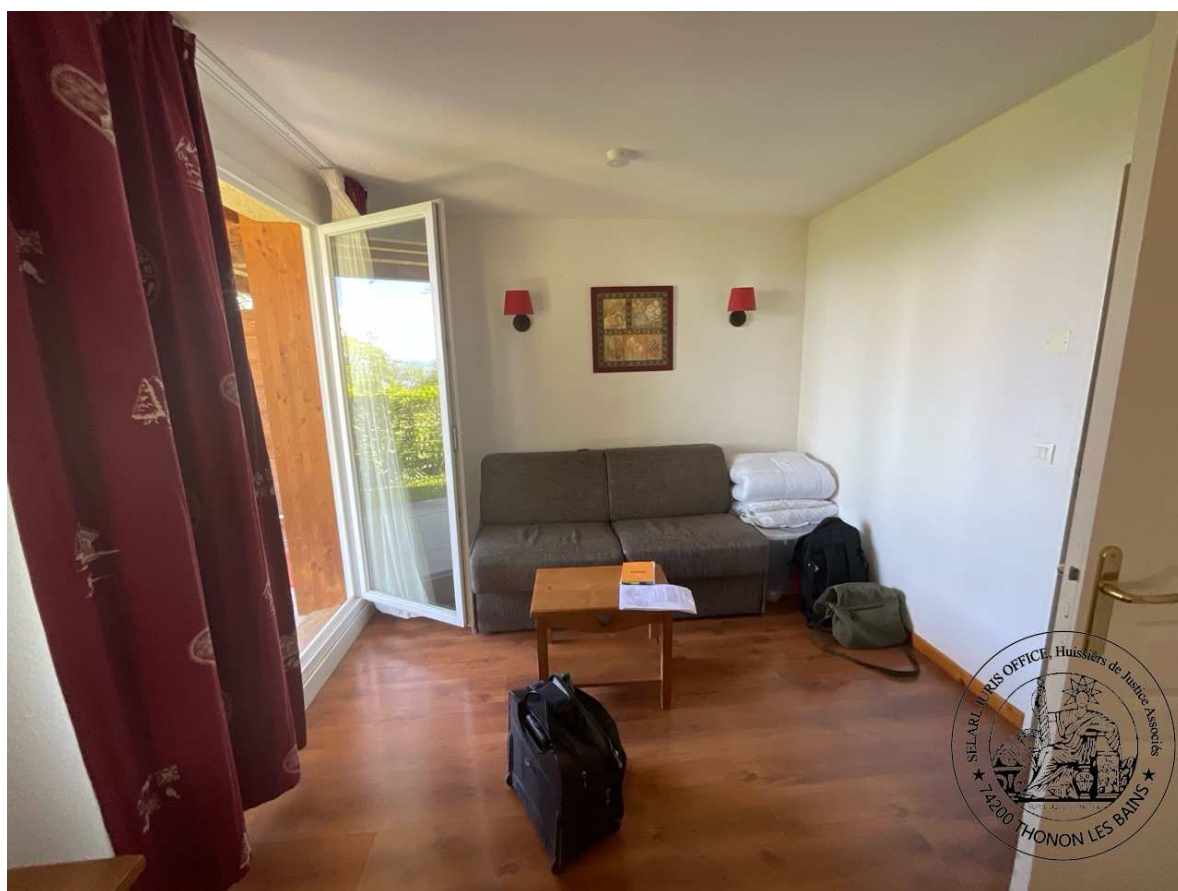
Équipements du salon :

- un radiateur électrique côté fenêtre.
- Une table en bois ainsi que quatre chaises en bois.
- une table basse de salon en bois.
- Un meuble en bois, télévision sur roulettes.
- Un téléviseur écran plat de marque BRANDT
- Présence de trois appliques murales sur le mur côté Est ainsi qu'un tableau décoratif.
- Présence d'un canapé en tissu de type clic clac.
- Appareillages électriques, prises interrupteurs en place, présence dans cette pièce, d'une prise téléphone et d'une prise antenne Tv.

Référence : LOT 25 -BAT G1 RDC - PORTE 17A -

Équipements de la cuisine :

- Présence d'un réfrigérateur de marque Proline
- un lave-vaisselle de marque Proline
- présence d'un évier en inox avec mitigeur.
- Présence d'une plaque de cuisson quatre feux électriques de marque MEZIERES.
- Présence d'une hotte aspirante de marque FAURE
- présence d'un four, micro-ondes de marque PROLINE.
- Présence de deux éléments de rangement haut, d'une colonne de rangement verticale, d'un meuble de rangement sous l'évier.
- Présence d'une ventilation extraction de type VMC



Photographie n°1. (13/05/2024 15:29:52)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:29:58)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:30:00)



Photographie n°4. (13/05/2024 15:30:05)



Photographie n°5. (13/05/2024 15:30:07)



Photographie n°6. (13/05/2024 15:30:09)

2.6. TERRASSE AVEC JARDIN

Terrasse accessible depuis le salon.

Terrasse en dalle béton avec une haie basse en périphérie.

Appartement situé en rez-de-jardin Nord.

Couverture de terrasse par le balcon de l'appartement du dessus.

Mur de façade : bardage en bois avec crépi en partie basse.

Visuel depuis la terrasse : voir photos. Visuel en premier plan sur jardin et en second plan sur le lac.

Un point d'éclairage extérieur ainsi qu'une prise électrique.



Photographie n°1. (13/05/2024 15:26:18)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:26:19)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:26:25)



Photographie n°4. (13/05/2024 15:26:28)



Photographie n°5. (13/05/2024 15:26:33)



Photographie n°6. (13/05/2024 15:26:36)



Photographie n°7. (13/05/2024 15:26:38)



Photographie n°8. (13/05/2024 15:26:39)



Photographie n°9. (13/05/2024 15:26:41)



Photographie n°10. (13/05/2024 15:26:42)

3. DESCRIPTION DE L'EXTÉRIEUR

3.1. VISUELS ACCES BÂTIMENT

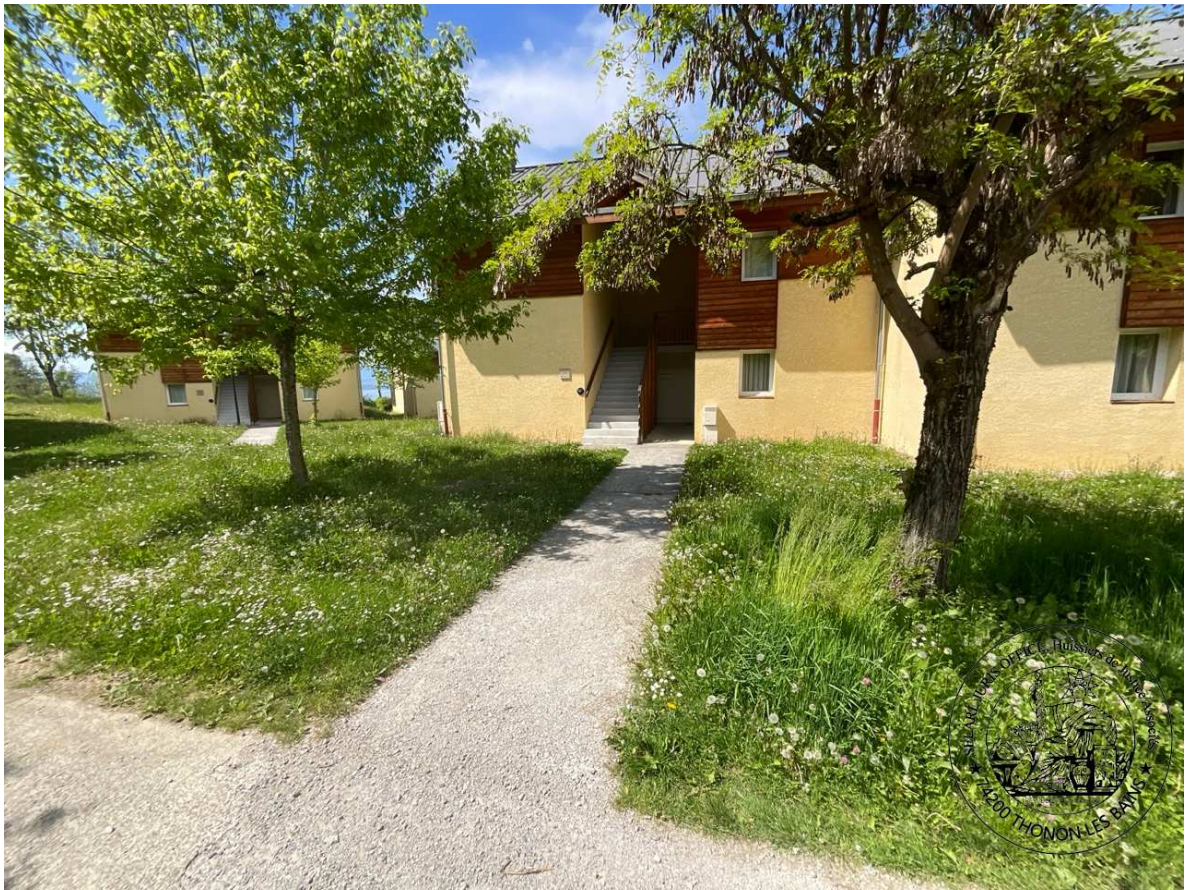
Logement en rez-de-jardin portant le numéro G1 - porte 17 A (lot n°25) situé au niveau inférieur.

Porte du logement accessible par un cheminement piéton. Circulation en dalle béton depuis le parking central.

Présence d'un escalier en béton pour accéder à la porte du logement.



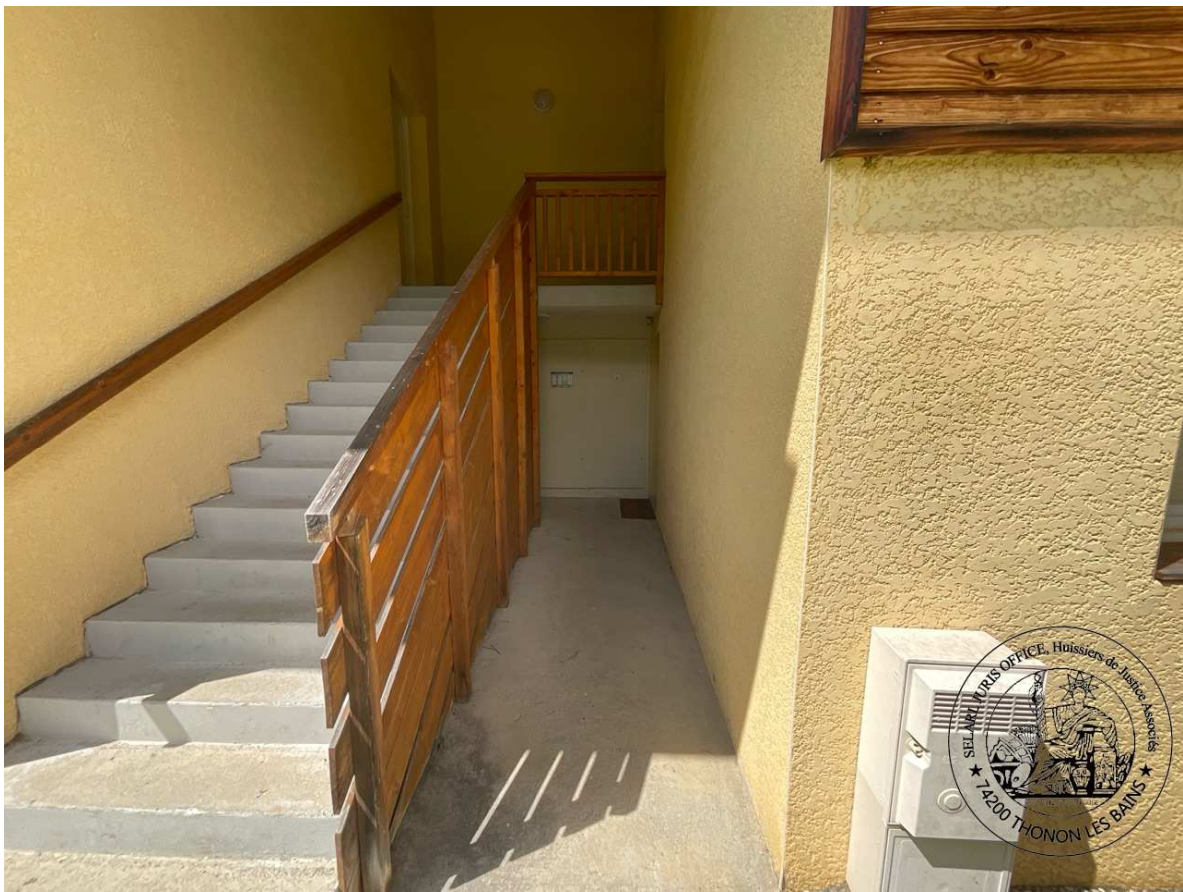
Photographie n°1. (13/05/2024 15:20:48)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:20:50)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:20:55)



Photographie n°4. (13/05/2024 15:21:01)



Photographie n°5. (13/05/2024 15:21:16)



Photographie n°6. (13/05/2024 15:21:18)

3.2. VISUELS FACADES



Photographie n°1. (13/05/2024 15:23:21)



Photographie n°2. (13/05/2024 15:23:23)



Photographie n°3. (13/05/2024 15:23:34)



Photographie n°4. (13/05/2024 15:23:48)



Photographie n°5. (13/05/2024 15:23:57)

4. DESCRIPTION DES COMMUNS

Bâtiment réception

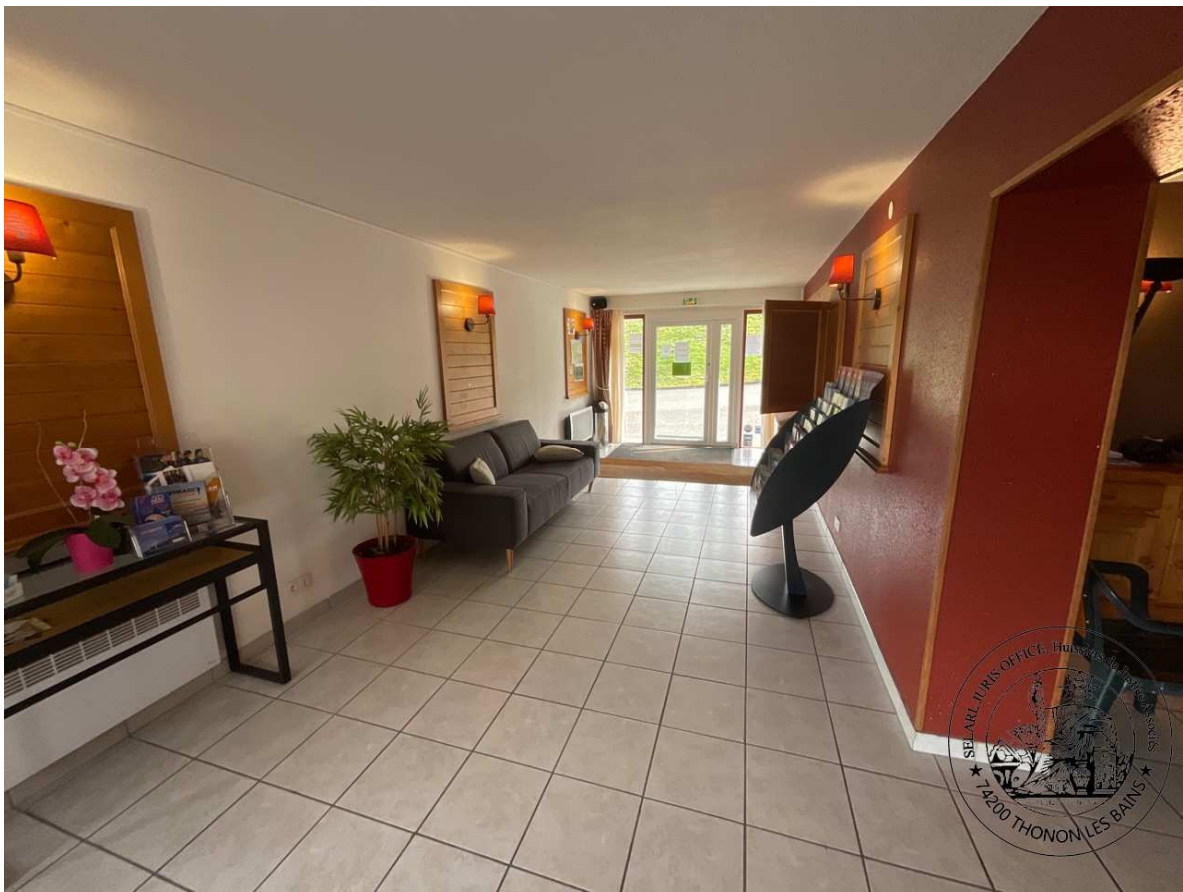




Espace accueil réception



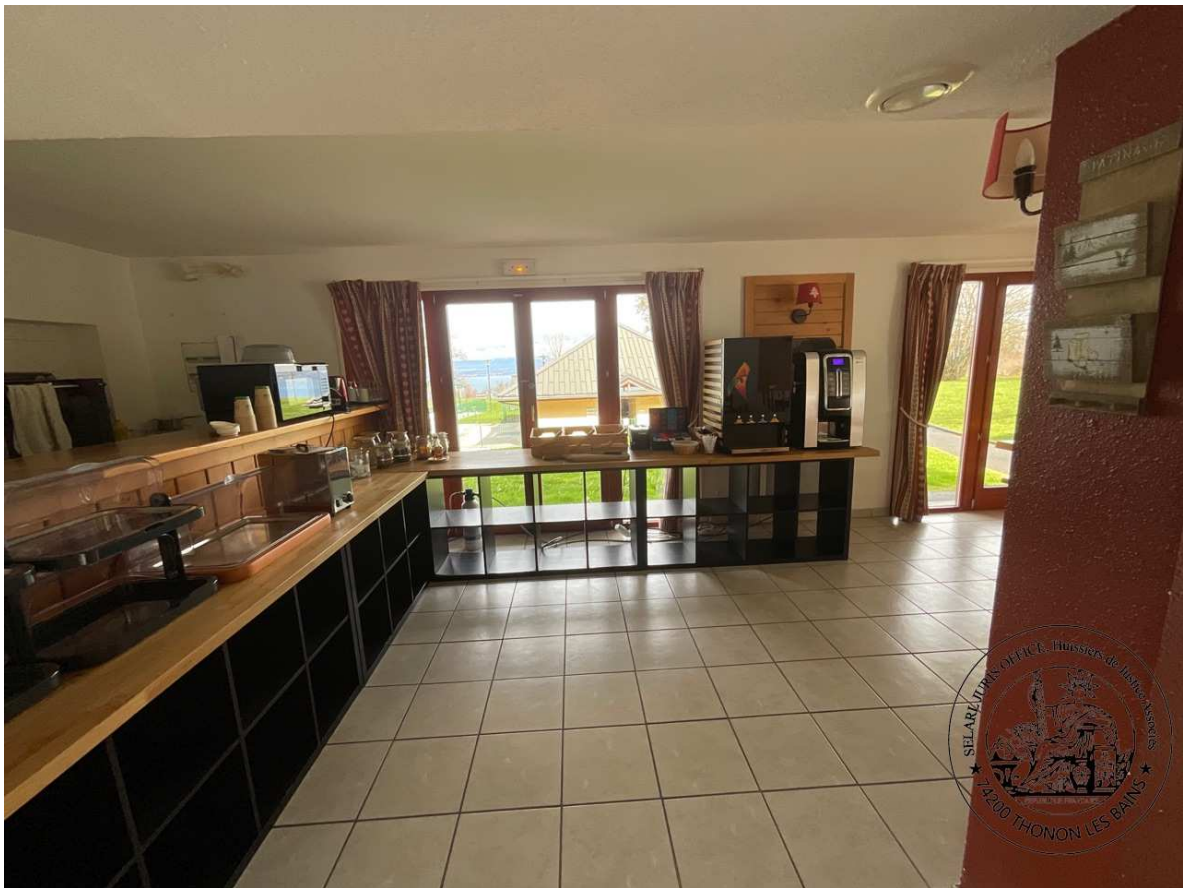




Cafétéria







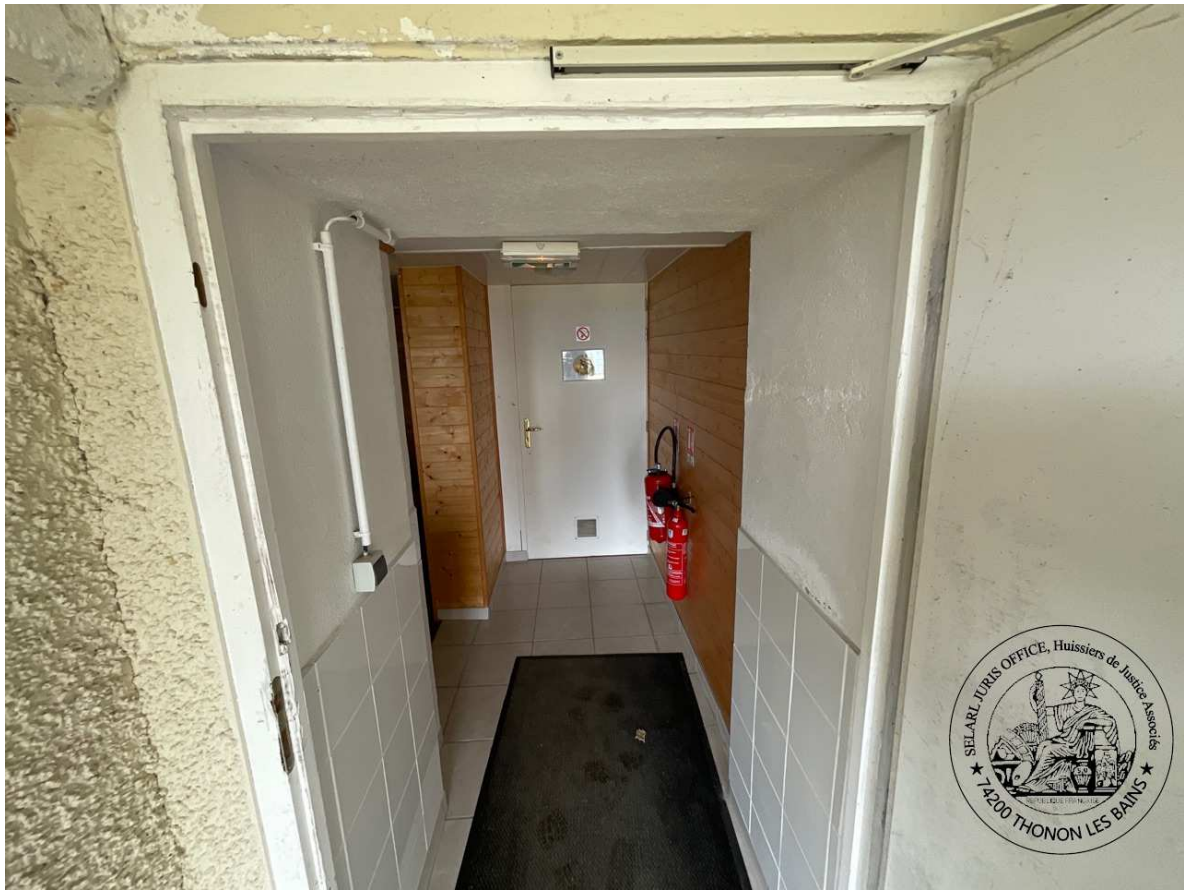


Espace fitness avec sanitaires















Terrasse bouldrome





Jardins et vue lac







Terrain de tennis





REMARQUES GÉNÉRALES

FIN DE MISSION SUR PLACE : 16h30

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

Mes opérations étant terminées sur place et de retour à l'Etude, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, auquel j'ai annexé les pièces suivantes :

- **Un exemplaire du rapport des diagnostics immobiliers établi ce jour par le Cabinet QUALICONTROL en ma présence.**

COUT ACTE	
EMOLUMENT FIXE ART. R444-3	221,36
EMOLUMENT COMPLEMENTAIRE PAR TRANCHE DE 30 MIN AU-DELA DE 60 MIN 2X30 mn S/ PLACE =.....	150,30
TRANSPORT (SCT)	7,67
TOTAL HT	379,33
TVA 20,00 %	75,87
TAXE FORFAITAIRE Art.302 bis Y CGI	
Débours	4,80
TOTAL TTC	460,00



Franck RIEGERT
Commissaire de Justice