

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

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EXPEDITION

Dossier N° 1981108

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-ET-UN NOVEMBRE

A 9 HEURES 40

A LA REQUETE DU :

CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), SA au capital de 124 821 703 € inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est situé 39, rue Mstislav Rostropovitch à PARIS 17^{ème} arrondissement, prise en la personne de ses représentants légaux en exercice dûment habilités et domiciliés en cette qualité audit siège,

Venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE (CIFMED), société anonyme dont le siège social est situé 7, rue du Docteur Jean Fiolle à MARSEILLE (Bouches-du-Rhône), au capital social de 52 500,00 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 391 799 764, à sa suite de la fusion/absorption en date du 1^{er} décembre 2015,

Pour lequel domicile est élu au cabinet de :

Maître Virginie DESPORT-AUVRAY, avocat au barreau de VERSAILLES, y demeurant 19, rue Saint-Louis – 78000 VERSAILLES,

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

Et encore, pour la correspondance, au cabinet de :

A.A.R.P.I. ASM AVOCATS, association d'avocats inscrite au barreau de PARIS, prise en la personne de Maître Edith SAINT-CENE, avocate inscrite au barreau de PARIS, demeurant 4, rue de la Bienfaisance – 75008 PARIS.

Agissant en vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte authentique reçu le 28 août 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire associé de la SCP RAYBAUDO-DUTREVIS-BRINES-COURANT-LETROSNE située à AIX-EN-PROVENCE (Bouches-du-Rhône), par lequel le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE MEDITERRANEE (CIFMED), a consenti à Monsieur [REDACTED] et son épouse, Madame [REDACTED] un prêt à l'habitat n° 00610801245/1 d'un montant en principal de 501 578 €, remboursable sur une durée globale de 240 mois, au taux nominal initial, hors assurance, de 5,85 % l'an,
- d'une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée au service de publicité foncière de VERSAILLES 2 (ex-conservation des hypothèques de VERSAILLES 1^{er} bureau), le 17 octobre 2008, volume 2008 V n° 2405, reprise pour ordre le 26 février 2010 sous les références 2010 D n° 2026,
- d'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de Maître Agnès LARGOT, commissaire de justice associée de la SCP LARGOT & YSCHARD, titulaire d'un office de commissaire de justice à VIENNE (Isère) 28, place [REDACTED] Mitterrand, en date du 23 octobre 2024,
- de l'article R 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Aux fins de dresser un Procès-Verbal de Description des biens et droits ci-après indiqués :

Sur le territoire de la commune de BOIS-D'ARCY (département des Yvelines), au Lieudit « Chemin du Puits à Loups », dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée dénommée LA CROIX BONNET,

Dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété qui sera dénommé « LES PORTES DU CANAL », en cours de construction sur une parcelle de terrain figurant au cadastre sous les relations suivantes:

- section BK N° 18 pour une contenance de 1 hectare 45 ares 11 centiares,
- section BK n° 19 pour une contenance de 10 ares 0 centiare,
- pour une superficie totale de 1 hectare 55 ares 11 centiares,

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

- lot n° 314 : un appartement de type T2 situé au niveau R+1 du bâtiment C comprenant cuisine/séjour, chambre avec placard, salle d'eau avec WC, entrée avec placard, balcon, d'une superficie habitable de 48,33 m² et les 75/10 000èmes des parties communes générales,
- lot n° 563 : un parking extérieur d'une superficie de 12,50 m² et les 4/10 000èmes des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

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

- d'un procès-verbal de cadastre aux termes d'un acte du 23 juin 2006 publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 2 (ex-bureau des hypothèques de VERSAILLES premier bureau) sous les références 2006 P n° 3752,
- d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, le 25 février 2008, dont une expédition a été publiée au service de publicité foncière de VERSAILLES 2 (ex-bureau des hypothèques de VERSAILLES premier bureau) le 31 mars 2008 sous les références 2008 P n° 1908, repris pour ordre le 14 avril 2008 sous les références 2008 D n° 3506.

Ces biens appartenant à :

Monsieur [REDACTED] né le [REDACTED] à [REDACTED]
de successible de Madame [REDACTED] née le 2 ju [REDACTED]
mariée de son vivant à Monsieur [REDACTED] le [REDACTED]
[REDACTED],
Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED]

Déférant à cette réquisition :

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

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

- 1. CADASTRE :**
- 2. CONDITIONS D'OCCUPATION**
- 3. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**
 - 3.1 EXTÉRIEUR**
 - 3.2 APPARTEMENT**
 - 3.3 DISTRIBUTION**

3.4 PARKING

4. FIN DES OPÉRATIONS

5. SURFACES

6. ANNEXES

1. CADASTRE

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



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

2. CONDITIONS D'OCCUPATION :

L'appartement est inoccupé ce jour.

Le bien fait l'objet d'un bail en tacite prorogation depuis le 3 janvier 2019, suivant indication de l'exploitant APPART'CITY, copies du bail initial et de son avenant étant annexées au présent.

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

3.1 EXTÉRIEURS

L'appartement se situe dans la résidence hôtelière au premier étage du bâtiment C.



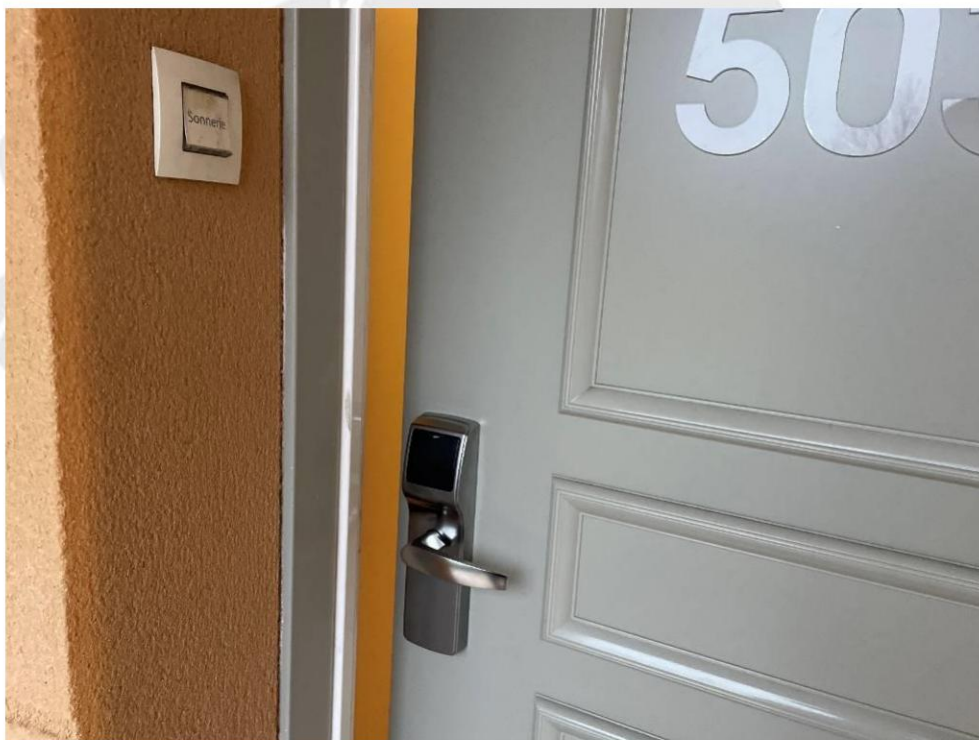
La résidence est en bon état d'entretien général.

L'appartement porte le numéro 503 selon les indications de la direction de la résidence APPART'CITY.



3.2 APPARTEMENT

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





Entrée :

Au sol, le carrelage est en bon état général.

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

Equipements :

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



Séjour :

On y accède par un encadrement sans porte.

Au sol, le carrelage est en bon état général.

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

SAS ID FACTO

Capital Social 6.820.000,00 € – RCS NANTERRE 835 200 411 – TVA Intracommunautaire : FR65 835 200 411 00089

Siège Social : 27-29, rue des Poissonniers – CS 10135 - 92521 NEUILLY-SUR-SEINE Cedex

NEUILLY-SUR-SEINE (92) – PARIS (75) – VERSAILLES (78) – MONTLHERY (91) – MELUN (77) – LE PLESSIS-BOUCHARD (95) – LE RAINCY (93) – CHENNEVIERES SUR MARNE (94)

La peinture des plinthes en périphérie est en bon état général.

Equipements :

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



- un canapé tissu en bon état,



- deux petites tables basses rondes en bon état,
- deux fauteuils tissu en bon état,



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



- un téléviseur couleur écran plat de marque SAMSUNG fixé au mur, en bon état,



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

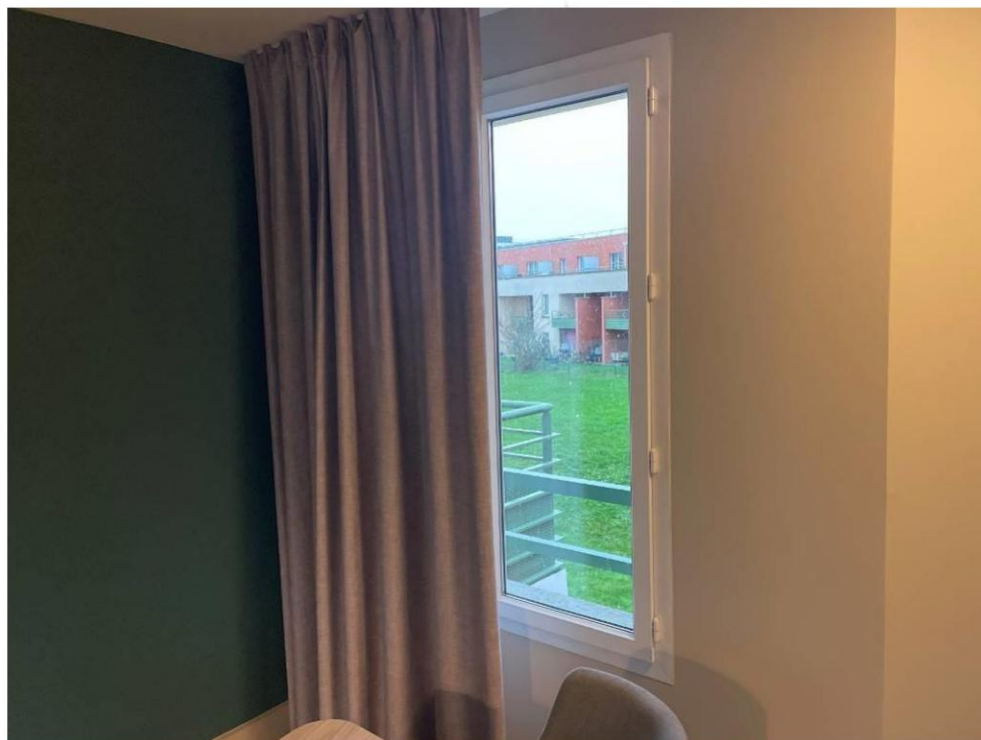


- un détecteur de fumée en plafond,
- une porte-fenêtre à deux ouvrants et un dormant en PVC et double vitrage, équipée de rideau et double rideau, l'ensemble en bon état,



- deux fenêtres à deux ouvrants en PVC et double vitrage, équipées chacune de rideau et double rideau, l'ensemble en bon état,





- deux radiateurs électriques de marque ATLANTIC en bon état,





- deux cadres décoratifs.



Coin cuisine :

Il est intégré au séjour et comporte :

SAS ID FACTO

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



- un évier en inox à un bac alimenté en eau chaude et froide par un robinet mélangeur sur un plan de travail comportant en retour une plaque type vitrocéramique ou induction de marque SCHNEIDER, l'ensemble reposant sur un placard à deux portes et un petit réfrigérateur sans marque apparente, l'ensemble en bon état général,

- se trouvent également sur le plan de travail une cafetière de marque THOMSON, une cafetière type Nespresso et une bouilloire de marque THOMSON,



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



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

Chambre :

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

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

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

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage, équipée de rideau et double rideau, l'ensemble en bon état,



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



- deux cadres décoratifs,



- un téléviseur couleur écran plat de marque SAMSUNG en bon état,



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



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



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



Salle d'eau :

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

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

Aux murs, la faïence est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

Equipements :

- un long receveur de douche en émail blanc, alimenté en eau chaude et froide par un robinet mitigeur avec flexible, pommeau et barre support de pommeau, receveur équipé d'une paroi de douche, l'ensemble en bon état général,



- une vasque en émail blanc alimentée en eau chaude et froide par un robinet mitigeur de marque PORCHER sur un plan de travail sous lequel se trouve une tablette, le tout surmonté d'un miroir et d'un spot, l'ensemble en bon état,



- un bloc d'éclairage en plafond en bon état, y compris de fonctionnement,



- un radiateur sèche-serviette en bon état général,



- une bouche d'aération en partie haute du mur de droite,



- deux patères inox en bon état.



WC :

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

Au sol, le carrelage est en bon état.

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

Les plinthes sont en bon état.

Equipements :

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



Balcon :

On y accède par le séjour.

Au sol, la chape est à l'état brut.



La rambarde est en état d'usage et présente plusieurs écailles.



Ce balcon communique avec la circulation des parties communes.

3.3 DISTRIBUTION

En entrant dans l'appartement, une petite entrée desservant en partie gauche le séjour dans lequel se trouve le coin cuisine en retour à droite, et en partie droite les WC (première porte) et la chambre (deuxième porte). Dans cette chambre, à droite, la salle d'eau.

3.4 PARKING

Il se situe en surface et est en bon état général.

Je me suis retiré à 10 heures 30.

5. SURFACES :

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

○ Surface Carrez	:	47,650 m ²
○ Surface Hors Carrez	:	0,00 m ²

6. ANNEXES :

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

- Un certificat de superficie sur une page transmis par la société EXIM,
- Copie du bail et son avenant transmis par APPART'CITY (11 pages)



Membre
du réseau
 


CERTIFICAT DE SUPERFICIE
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT			
Nature du bâtiment : Appartement Nombre de Pièces : 2 Numéro de lot : 314 Référence Cadastreale : Non communiquée	Adresse : ZAC LA CROIX BONNET chemin de Puits à Loup 78390 BOIS-D'ARCY Bâtiment : LES PORTES DU CANAL Porte : 106 Propriété de : Monsieur ([REDACTED]) ZAC LA CROIX BONNET LES PORTES DU CANAL Chemin du Puits à Loups 78390 BOIS-D'ARCY		
Annexes : Autres Lot : Parking (563 - n°12)	Mission effectuée le : 21/11/2024 Date de l'ordre de mission : 05/11/2024 N° Dossier : 45330 ([REDACTED]) C		
Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :			
Total : 47,65 m² (Quarante-sept mètres carrés soixante-cinq)			
B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL			
Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	1er	4,230 m ²	0,000 m ²
Séjour/Cuisine	1er	28,780 m ²	0,000 m ²
Chambre	1er	11,230 m ²	0,000 m ²
Salle d'eau	1er	2,390 m ²	0,000 m ²
WC	1er	1,020 m ²	0,000 m ²
Total		47,650 m²	0,000 m²

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

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

Le Technicien : Guillaume FREMONT <small> EXIM APH expertises 8, avenue du Général de Gaulle 78390 Bois-d'Arcy Tél : 01 39 22 22 07 - Fax : 01 39 27 67 98 Email : secret@aph-expertises.fr SASL au capital de 11 386 € SIRET : 525 527 172 0028 </small>	à ANDRÉSY, le 21/11/2024 Nom du responsable : BONNET Nicolas GIBOULOT Franck
---	---

Page de garde – Bail

Référence : [REDACTED]

Bailleurs:

Code Tiers : [REDACTED]

Nom Propriétaire : [REDACTED]

Civilité : M.

Données Parc:

Quadri : BODA

Nom résidence : BOIS D'ARCY

Marque d'Origine : APO

Date d'ouverture : 01/09/2009

Marque exploitation :

Appartement

Numéro de bail: [REDACTED]

Numéro Lot Copro: 314

Numéro Lot Vente : C106

Numéro Lot Porte : 503

Code Protel : T2SUP

Surface : 48,33

Typologie : T2

Parking

Numéro Lot Copro Pk: 560

Numéro Lot Vente Pk : 15

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Bail d'Origine ou Bail Renouvelé

Date au format américain

Date 1^{er} bail (si date début vide) : 04/01/2010

Date début : Date de fin : 03/01/2019

Date de sortie : Date de saisie :

Droits de séjours :

Fréquence de quittancement : T

Statut Fiscal :



N/Réf. : 11.05629/JG

AVENANT TRANSACTIONNEL

AU BAIL DU 27.06.2008

Résidence BOIS D'ARCY

ENTRE

1- **CUSANO** [redacted]

ET

(ci-après le « *Bailleur* »)

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

(ci-après le « *Gestionnaire* »)

2- la [redacted] propriétaire des parties de service, lots 1, 2, 4, 14, 54, 84, 90, 91, 93 à 95 inclus, 111, 132, 151 et 155 dénommés

(ci-après le « *Propriétaire* »)

PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 04 01 2010 se terminant le 03 01 2019.

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

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

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


125, rue Gilles Martinet CS 10007 - 34077 Montpellier Cedex 3 - Tél : +33 (0)4 67 40 76 10

Park&Suites Groupe

SAS Park&Suites. Société au capital de 5 000 000 €
TVA Intracommunautaire FR 74 479 987 869



EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. LOYERS

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

1.2. Modalités de paiement de l'arriéré :

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

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

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

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

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

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

2. CHARGES

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

FL *[Signature]*

Park&Suites Groupe
125, rue Gilles Martinet CS 10007 - 34077 Montpellier Cedex 3 - Tél : +33 (0)4 67 40 76 10

SAS Park&Suites. Société au capital de 5 000 000 €
TVA intracommunautaire FR 74 479 987 869



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

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

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

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

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

3. RESILIATION DU BAIL

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

4. PARTIES DE SERVICE

4.1. La résidence service est composée :

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

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

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

FL



- 4.3. Une fois cette cession effective, ces parties de services seront mises à disposition du Gestionnaire à titre gratuit, pendant la durée des baux.
- 4.4. Au titre de ces parties privatives, le Gestionnaire supportera toutes les charges de copropriété quelles qu'elles soient, y compris celles qui incombent normalement au propriétaire. Il supportera, en outre, toutes les taxes fiscales les concernant (par exemple, taxes foncières).
- 4.5. Cette mise à disposition gratuite pourra être résiliée par le syndicat en cas d'irrespect de ses obligations par le Gestionnaire, notamment dans les cas et conditions visées au point 3. Dans ce cas, une indemnité d'occupation sera due par lui sur une base et à proportion de 100 (cent) euros par m² et par an jusqu'à la libération desdites parties de services.

5. PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES LOYERS EN COURS & MAINLEVÉE

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

Fc M

125, rue Gilles Martinet CS 10007 - 34077 Montpellier Cedex 3 - Tél : +33 (0)4 67 40 76 10

Park&Suites Groupe

SAS Park&Suites, Société au capital de 5 000 000 €
TVA intracommunautaire FR 74 479 987 869



6. COMMUNICATIONS DE PIÈCES

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

7. STIPULATIONS GÉNÉRALES

- 7.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement.
- 7.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat, du syndic de copropriété ou sur décision de justice.

Fait à Marseille le 07/12/2011

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

PARK AND SUITES
Gestionnaire

125 rue Gilles Martinet
CS 10007
34077 Montpellier Cedex 3
Tél : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11
RCS Montpellier 479 987 869
APE 5520 Z

Bailleur

Propriétaire

Annexe :
Protocole d'accord & Convention de séquestre

**BAIL COMMERCIAL TYPE
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES**

ENTRE LES SOUSSIGNES

BAILLEUR

M & MME [REDACTED]

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

PRENEUR

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

Représentée par son Président Monsieur Eric Blanc,

Ci-après dénommé "**LE PRENEUR**".

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE

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

CECI EXPOSE, il est passé au bail commercial objet des présentes.

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

ARTICLE 1.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

N° LOT	DESIGNATION	TYPE	SURFACE
C 106		T2	48,33

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

Il est précisé à toute fin utile que ledit ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété.

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

FC R 403

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) ans avec une prise d'effet **au premier jour de l'exploitation de la Résidence prévu le 1^{er} septembre 2009.**

Si la signature de la vente intervient après la date de mise en exploitation de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail sera fixée le jour de la régularisation de l'acte.

Le bail s'achèvera au terme de la neuvième année suivant celle de la prise d'effet dudit bail.

Ainsi qu'il est précisé à l'article 7, le **BAILLEUR** devra faire part au **PRENEUR** de son intention de renouveler ou non, au plus tard 9 mois avant le terme du présent bail.

Le **PRENEUR** déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le deuxième alinéa de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

ARTICLE 3.- DESTINATION DES LIEUX

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

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

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

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c), du code général des impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n°2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 (BOI 3 A.9.91) et à celles de l'instruction DGI n° 79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

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

ARTICLE 4.- CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le **PRENEUR** s'oblige :

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

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

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

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

FC  LWB

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

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

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

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

De son côté, le BAILLEUR :

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 5.- MONTANT DU LOYER ANNUEL

 FC 

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

5.1.- ELEMENTS DU LOYER

Un loyer annuel Hors Taxes de 7 025 Euro, assujetti à la T.V.A. au taux actuellement en vigueur de 5,5%, soit 7 411, 38 Euro Toutes Taxes Comprises
Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

NUMERO	TYPE	SURFACE	LOYER ANNUEL H.T
C 106	T2	48,33	7 025

5.2.- PAIEMENT DES LOYERS

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

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

5.3.- REVISION DU LOYER

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

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

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

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

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

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

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

ARTICLE 6.- REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

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

ARTICLE 7.- REVENTE

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

ARTICLE 8.- FRAIS

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

ARTICLE 9.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

ARTICLE 10.- DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale de l'immeuble désigné en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennales, circonstances exceptionnelles et graves...), le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

De ce fait, le PRENEUR s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices couvrant les pertes de loyers dans la limite de 24 mois.

ARTICLE 11.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

ARTICLE 12.- MANDAT DE REPRESENTATION

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

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

Sur 5 pages,

Fait, en trois exemplaires,

20106/208

Pour le Bailleur,



Pour le Preneur,



Telles sont mes constatations.

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

Coût :

Procès-Verbal 1 ^{ère} heure	221,36 €
SCT	9,40 €
Total H.T.	230,76 €
TVA à 20%	46,15 €
TOTAL T.T.C.	276,91 €

Thierry SALMON
Commissaire de Justice associé

