

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : Résidence Hôtelière
« CLARION PARIS CDG AIRPORT »
8, Allée du Verger
Rez-de-Chaussée
95700 ROISSY EN FRANCE**

**Type de bien : Un APPARTEMENT de Résidence Hôtelière,
avec terrasse et place de stationnement pour
véhicule**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON
Commissaires de Justice
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude@plouchartassocies.com**

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tel : 01 34 72 60 60
Fax : 01 34 72 68 18
CCP PARIS N° 626251 N
Email : etude@plouchartassocies.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE



L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ

LE SEPT FEVRIER

À LA DEMANDE DE :

LA [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Société Anonyme Coopérative de BANQUE POPULAIRE à capital variable, précédemment dénommée BANQUE POPULAIRE DES ALPES, dont le siège social est 4, Boulevard Eugène Deruelle à LYON (69003), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Etude.

Je, **Thierry PLOUCHART**, Commissaire de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle **Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON**, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour 8, Allée du Verger à ROISSY-EN-FRANCE (95700), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 30 Avril 2009 par Maître Philippe CASTETS, Notaire à GRENOBLE (ISÈRE), prêt fût consenti par la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] au profit de Monsieur et Madame [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED]
- Qu'à la garantie de ce prêt, affectation hypothécaire ou privilège de prêteur de deniers fût consenti sur le bien dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE DE ROISSY-EN-FRANCE (VAL D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendants d'un ensemble immobilier sis Allée des Vergers, ZAC du Parc de Roissy, cadastré Section AI n° 85 et 132 pour une contenance totale de 1 hectare 58 ares 82 centiares..... portant sur :

- **LOT NUMERO QUATORZE (14)** : dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, porte n° A005, un APPARTEMENT d'une surface de 29,21 m² comprenant entrée avec coin cuisine, salle de séjour, salle de bains et W.C., le droit à la jouissance privative et exclusive d'une terrasse d'une surface de 3,15 m², et les 137/100.000èmes des charges communes générales et du sol, et les 220/100.000èmes des charges communes spéciales du bâtiment A.
 - **LOT NUMERO TROIS CENT VINGT ET UN (321)** : dans le bâtiment A, au sous-sol, EMPLACEMENT DE VOITURE n° 03 d'une surface de 12 m², et les 16/100.000èmes des charges communes générales et du sol, et les 25/100.000èmes des charges communes spéciales du bâtiment A.
- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière de ces biens,
 - Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée, et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet MY EASY DIAG, dont le siège social est 20, Rue Lavoisier à PONTOISE (95300), soit :

Étant sur place, et le bien se trouvant inclus dans la Résidence Hôtelière à l'enseigne CLARION PARIS CDG AIRPORT ****, j'ai procédé aux présentes constatations en présence de la Directrice Commerciale de l'établissement.

**DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE VILLIERS LE BEL
COMMUNE DE ROISSY-EN-FRANCE
8, ALLÉE DU VERGER
RESIDENCE HOTELIERE
« CLARION PARIS CDG AIRPORT »
BAT A – REZ-DE-CHAUSSEE
PORTE N° A005**

**D) UN APPARTEMENT DE RESIDENCE HÔTELIÈRE,
DIVISE EN :**

- Entrée dans laquelle se trouve une kitchenette avec plan de travail, évier, plaques de cuisson, placards haut et bas, ainsi qu'un placard-penderie et un placard dans lequel se trouve le ballon d'eau chaude ; l'ensemble équipé d'un habillage bois

Présence également dans cette entrée d'un petit placard abritant le tableau de disjoncteurs

- Pièce principale à usage de chambre de Résidence Hôtelière, équipée d'une baie vitrée fixe et d'une porte-fenêtre donnant sur une terrasse de 3 m² environ, à la jouissance privative et exclusive

- Salle de bains avec baignoire, meuble-lavabo vasque et douche fermée par porte coulissante

- W.C.

Eau, électricité, chauffage électrique par convecteurs muraux, et climatisation froide générale pour l'ensemble du bâtiment.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 14 pour 137/100.000^e des charges communes générales.

II) UN EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULE SITUE DANS UN PARKING COLLECTIF SOUTERRAIN :

Paraissant former le Lot n° 321 pour 16/100.000^e des charges communes générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés la location au profit de la SARL ZENITUDE ROISSY, dont le siège social est 8, Allée du Verger à ROISSY EN FRANCE (95700), en vertu d'un bail commercial en date à ROISSY EN FRANCE du 1^{er} Avril 2021, d'une durée initiale de 9 ans, ayant débuté le 1^{er} Avril 2021.

Une copie de ce contrat de location se trouve annexée au présent Procès-Verbal.

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

39, Route de Fondeline
« Parc de Brais »
44600 SAINT NAZAIRE

Montant des charges de copropriété : 200,00 euros par an environ

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée	Faux-plafond Peinture murale Parquet au sol
Salle de bains et W.C.	Peinture sur plafond et murs Carrelage au sol
Chambre	Peinture au plafond Peinture et papier peint sur les murs Parquet au sol

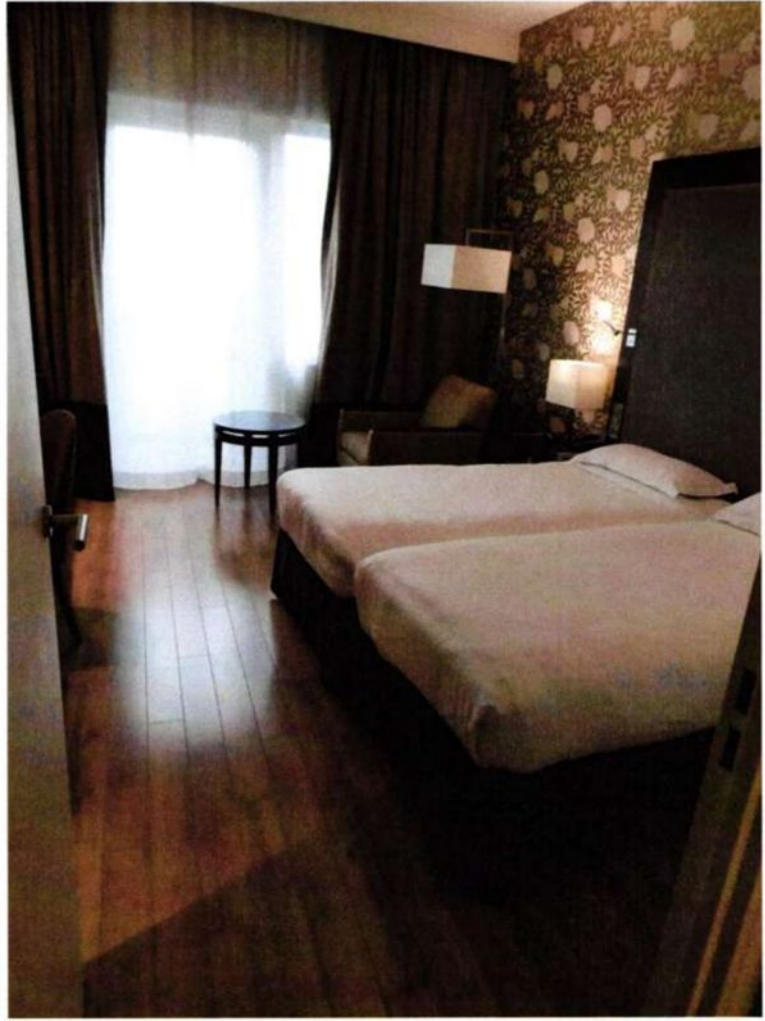
De façon générale, le bien présente un intérieur en bon état d'usage et d'entretien, avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens mais correctement entretenus.

À l'issue de ces constatations, Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.















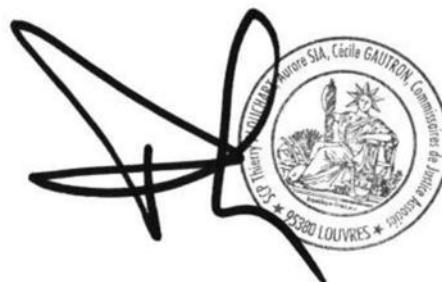


Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir ce que de droit, auquel se trouvent annexés une copie du contrat de location, le Certificat de Superficie de la Partie Privative dressé sur 4 pages par le Cabinet MY EASY DIAG, et incluant un jeu de clichés photographiques près par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante sept euros et neuf centimes.

Nombre de pages : 15 (+ annexes)

Cout	
Sct	9,40
Emol	221,36
Art444-29	75,15
Tva	61,18
Total	367,09





CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL MEUBLE

RESIDENCE « ZENITUDE ROISSY »

Entre les soussignés :

1/

■■■■■ et ■■■■■

■■ ■■ ■■■■ ■■

■■■ ■■■■■■

■■■■■

Email : folivain@bluewin.ch

Compte copropriétaire : ZP-14091

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Ci-après dénommé « Le Bailleur »,

Et :

2/ **ZENITUDE ROISSY**, SARL au capital de 50 000 € dont le siège social est 8, Allée du Verger, 95700 Roissy-en-France, immatriculée au RCS de Pontoise sous le numéro RCS 895 396 273, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ci-après dénommé « Le Preneur »

Les parties conviennent ce qui suit :

Article 1 – Bail commercial – Régime juridique – conditions déterminantes

Les parties déclarent expressément que le présent bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

Article 2 – Désignation

Les locaux loués dépendent d'un immeuble à usage de résidence avec services classée 4*, dénommé « Zenitude Hôtel-Résidences Roissy », sise 8, Allée du Verger, 95 700 Roissy-en-France, et soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Preneur reconnaît être en possession d'un état descriptif de division et du règlement de copropriété.

Les lots donnés à bail sont les suivants :

Appartement Lot n°0014 Local et en accessoire le(s) parking(s) suivant(s) : n°321, (ci-après, les « Locaux »).

Cette location comprend l'usage des lots et de leurs accessoires, ainsi que l'usage des parties communes spéciales ou générales attachées aux lots constituant les locaux.

Les lots loués sont garnis de meubles meublants (liste du mobilier en annexe).

Le Preneur accepte les locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

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 - Destination des lieux loués

Les Parties conviennent expressément que le Preneur exercera dans les locaux objet du présent bail une activité d'exploitant de Résidence avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée desdits locaux assortie de la fourniture de différents services à la clientèle, tels que :

- l'accueil personnalisé ;
- 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 assujettie de plein droit à la TVA à 10 %, en application des dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

Article 4 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 (neuf) années, commençant à courir à compter du **1^{er} avril 2021**, pour se terminer le **31 mars 2030**.

Conformément à l'article L. 145-7-1 du Code de commerce, le présent bail ne peut pas être résilié à l'expiration d'une période triennale.

Article 5 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel composé d'un loyer fixe et d'un loyer variable.

5.1. Loyer fixe

Le Loyer de Référence est égal au loyer trimestriel perçu par le Bailleur au titre du premier trimestre 2020, attesté par sa quittance de loyer correspondante que le Bailleur s'engage à transmettre, paraphée, au Preneur dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent bail et que le Preneur s'engage à retourner, paraphée, au Bailleur dans un délai de 30 jours à compter de sa réception.

Le Loyer de Référence annualisé est égal à 4 fois le Loyer de Référence.

Le Bailleur percevra un loyer annuel fixe HT d'un montant égal à 75% du Loyer de Référence annualisé pour l'appartement auquel s'ajoutera le cas échéant une part variable selon les dispositions précisées ci-dessous dans l'article 5.2.

Le loyer fixe sera réglé trimestriellement à terme échu, soit les 31 mars, 30 juin, 30 septembre, 31 décembre de chaque année.

Les règlements trimestriels auront lieu au plus tard le 10 du mois qui suit le trimestre dont le loyer est dû.

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

A titre exceptionnel, le Bailleur accepte une remise sur le loyer des 3 premières années du présent bail de la sorte :

- Du 1^{er} avril 2021 au 30 juin 2021, il est prévu une franchise de loyer comme énoncé dans l'Article 5.4 du présent bail.
- Du 1^{er} juillet 2021 au 30 décembre 2021, le total des loyers fixes versés à l'ensemble des bailleurs sera égal, pour chaque trimestre, à **30%** du Chiffre d'Affaires hébergement du Preneur plafonné à **30%** du total des Loyers de Référence H.T. et hors charges de l'ensemble des bailleurs.
- Du 1^{er} janvier 2022 au 31 mars 2022, le total des loyers fixes versés à l'ensemble des bailleurs sera égal, pour chaque trimestre, à **30%** du total des Loyers de Référence H.T. et hors charges de l'ensemble des bailleurs.
- Du 1^{er} avril 2022 au 31 mars 2024, le total des loyers fixes versés à l'ensemble des bailleurs sera égal, pour chaque trimestre, à **50%** du total des Loyers de Référence H.T. et hors charges de l'ensemble des bailleurs.
- Du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2030, le total des loyers fixes versés à l'ensemble des bailleurs sera égal, pour chaque trimestre, à **80%** du total des Loyers de Référence H.T. et hors charges de l'ensemble des bailleurs.

Le loyer fixe versé à chaque bailleur au cours de la période concernée sera calculé au prorata de son Loyer de Référence rapporté au total de l'ensemble des Loyers de Référence.

En tout état de cause, le total des loyers fixes des lots privatifs (hors PPUC) ne pourra, en aucune manière, être inférieur à 75% du total des Loyers de Référence sous réserve des exceptions ci-dessus.

5.2. Loyer variable / Clause Recette

Dès lors que les fonds propres seront supérieurs à 300 000 €, un loyer variable H.T. et hors charges s'ajoutera au loyer fixe calculé comme suit au niveau global de l'ensemble des copropriétaires :

Loyer variable = 35% du chiffre d'affaires hébergement H.T. additionnel au-delà de 11 000 000 € de chiffre d'affaires hébergement H.T.

Le loyer variable versé à chaque bailleur sera calculé au prorata de son loyer fixe rapporté à l'ensemble des loyers fixes versés au cours de l'exercice concerné.

Toutefois, le loyer total composé du loyer fixe annuel et du loyer variable ne pourra pas être supérieur à 100% du Loyer de Référence calculé sur une base annuelle H.T. et hors charges pendant les 5 premières années d'exploitation.

Le Preneur s'engage de manière définitive et irrévocable à augmenter les fonds propres de la société d'exploitation de la résidence du montant total du résultat net annuel d'exploitation jusqu'à l'atteinte de la somme de 300 000 € et à ne pas procéder à une ou des distributions de dividendes ou réduction du capital social avant l'atteinte de ce montant. Le Preneur s'engage également de manière définitive et irrévocable à ne pas procéder à une ou des distributions de dividendes ou réduction du capital social qui aurait pour conséquence de réduire les capitaux propres à un montant inférieur à 300 000 €.

Le versement du loyer variable interviendra annuellement au plus tard le 30 avril de chaque année.

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

Le Preneur s'engage à fournir à première demande tout élément de comptabilité nécessaire à la vérification du calcul de la partie variable du loyer ainsi consenti.

Il est expressément convenu que le loyer fixe et le loyer variable formant dans l'intention commune des parties un tout indivisible ainsi qu'il a été indiqué ci-dessus, la partie fixe du loyer ne pourra faire l'objet des révisions ou des réajustements autorisés par les dispositions du Code de commerce, par les textes du décret du 30 septembre 1953 restant en vigueur ou par les textes qui pourraient s'y substituer. Il en est de même en ce qui concerne la partie variable. Le Bailleur et le Preneur ont en effet entendu en adoptant ce mode conventionnel de détermination du loyer déroger aux dispositions du Code de commerce et du décret du 30 septembre 1953 précité.

Il est en outre expressément convenu de l'existence d'un loyer minimum garanti.

5.3. TVA

La présente location est soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur de 10% compte tenu de la fourniture par le Preneur d'au moins trois des quatre prestations para-hôtelières prévues à l'article 261 D 4° b) du même Code.

Pour le parking, la TVA sera au taux en vigueur soit actuellement de 20%.

En cas de modification des taux de TVA, le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

La TVA sera réglée par le Preneur en sus du loyer en même temps et selon les mêmes modalités que celui-ci.

5.4. Franchise de loyer

Une fois le transfert de la résidence effectif, le Preneur aura besoin d'un délai pour redémarrer l'exploitation et tirer les fruits de son exploitation.

Afin de faciliter le transfert de la résidence et compte tenu du travail de reprise de la résidence et des manquements de l'ancienne gestion, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de loyers de 3 mois pour la période du 1er avril 2021 au 30 juin 2021. Ainsi, le premier loyer sera le loyer du 3ème trimestre 2021 et sera payé au plus tard le 30 septembre 2021.

La franchise de loyer du premier trimestre d'exploitation ainsi que les loyers exceptionnellement réduits, tels que précisé à l'article 5.1 ont pour but de permettre au Preneur d'exploiter la résidence sans disposer des Parties Privatives à Usage Commun (PPUC), ni des employés déjà formés du précédent exploitant. Le Preneur confirme être en capacité et disposé à exploiter la résidence sans les PPUC.

Conditions relatives à l'exploitation des PPUC

Le Preneur s'engage dans le cadre des accords qu'il serait amené à conclure avec le propriétaire des PPUC, à ne pas octroyer de meilleures conditions que celles visées au présent bail ; hormis la question du loyer, les PPUC seront soumises aux mêmes engagements, règles et conditions que le présent bail.

À défaut d'une mise à disposition gracieuse desdites PPUC au bénéfice du Preneur, le bailleur des PPUC percevra un loyer annuel ou une indemnité d'occupation qui aurait été judiciairement fixée au titre de la disposition desdites PPUC.

Le bailleur des PPUC n'est pas éligible à un loyer variable.

Le Preneur s'oblige par ailleurs à communiquer au Président du Conseil Syndical, sous quinzaine à compter de sa conclusion, tout contrat conclu avec le propriétaire des PPUC.

La non-exécution de l'un de ces engagements sera de nature à entraîner l'application de la clause résolutoire visée aux présentes.

5.5. Rénovation des parties privatives (appartements) et changement du mobilier :

Après audit effectué sur la résidence, il est convenu entre les parties que des travaux de rénovation et un changement du mobilier seront effectués sur deux exercices à partir de la 5^{ème} année d'exploitation. Le Bailleur accepte d'ores et déjà ce changement qui est toutefois plafonné à un total de 8000 € HT pour les types « chambre standard » et à 12500€ HT pour les types « suites » pour toute la durée du présent bail.

La rénovation des appartements comporte :

- Le renouvellement du sol.
- La remise en peinture des murs et plafonds hors murs comportant de la tapisserie.

Le renouvellement du mobilier comporte :

- Le remplacement complet de la literie : tête de lit, matelas et sommier, table de chevet.
- Le remplacement des rideaux.
- Le remplacement du canapé, bureau, chaise, meuble de bureau ou étagère (selon la configuration de l'appartement).

Une facture détaillée de l'ensemble de ces travaux sera transmise au Bailleur. Par ailleurs, le Preneur devra fournir au Bailleur la copie du devis du fournisseur ou du prestataire ayant effectué la prestation. Le Preneur ne prendra aucune commission ou aucun honoraire sur la réalisation de ces travaux ou achats.

Le montant de ces travaux sera financé, en priorité, par l'utilisation du fonds « **Rénovation des parties privatives (appartements) et changement du mobilier** » tel que défini à l'article 5.6. ci-dessous, puis, si celui-ci se révèle insuffisamment approvisionné, par imputation directe par tranche de 1/8^è sur les loyers des 8 trimestres à venir, ce que le Bailleur accepte d'ores et déjà.

Le Preneur devra informer le Bailleur de cette imputation 4 mois avant la première imputation pour permettre au Bailleur d'organiser sa trésorerie.

En cas de nécessité de rénovation des kitchenettes ou des salles de bain, le Preneur devra au préalable consulter le Bailleur en lui fournissant au moins 3 devis de 3 entreprises distinctes. Le Bailleur devra accepter le devis, condition à la réalisation de ces travaux qui concerneraient la rénovation des kitchenettes ou des salles de bain.

5.6. Mise en place d'un fonds « Rénovation des parties privatives (appartements) et changement du mobilier définies à l'article 5.5 ci-dessus » pour le compte du Bailleur :

Chaque année, il sera déduit du loyer variable un montant égal à 10% du loyer fixe annuel qui sera mis dans un fonds « rénovations parties privatives » permettant ensuite d'effectuer des travaux de rénovation dans les parties privatives. Chaque année, lors du versement du loyer variable, le Preneur devra indiquer au Bailleur :

- Le montant du fonds « rénovations parties privatives » qu'il a acquis au titre de l'année précédente.
- Le montant cumulé de son fonds « rénovations parties privatives » depuis le début de la prise à bail.

En tout état de cause, si le loyer variable ne permet pas dans son intégralité de financer le fonds « rénovations parties privatives », le Preneur ne pourra pas prélever sur le loyer fixe.

Dans les factures de loyer émises par le Preneur pour le compte du Bailleur, le montant cumulé du fonds « rénovations parties privatives » devra être présent pour mémoire.

Lors de l'utilisation du fonds « rénovations parties privatives » pour un investissement dans le lot privatif du Bailleur, le Preneur devra avertir le Bailleur du montant décaissé sur ce fonds « rénovations parties privatives » et préciser la nature des travaux réalisés (par exemple « changement du matelas de la chambre ») et transmettre la facture du fournisseur au Bailleur.

Le montant du fond constitué reste la propriété des propriétaires et son utilisation se fera avec l'accord du Conseil Syndical.

Article 6 – Indexation

Le loyer sera révisé de plein droit, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable, au 1^{er} avril de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} avril 2022, en fonction de la variation de l'Indice national des Loyers Commerciaux (I.N.L.C.) publié trimestriellement par l'INSEE, plafonnée à 80% de l'indice au-delà d'une variation de l'indice de 1,5%.

Pour le calcul de cette variation, l'indice de référence à retenir sera le dernier connu au 1^{er} avril 2021. Cet indice sera comparé à celui de la même période mais de l'année +1 et ainsi de suite.

Article 7 – Gestion

Les parties conviennent que le Preneur retiendra trois pour cent (3%) HT de son chiffre d'affaires total hors taxes au titre des droits de marque de la Résidence.

En sus, les parties conviennent que le Preneur retiendra douze pour cent (12%) HT du Résultat Brut d'Exploitation avant loyer, plafonnés à trois pour cent (3%) HT de son chiffre d'affaires total hors taxes au titre des frais de gestion de la Résidence.

Seul le personnel travaillant dans la Résidence et bénéficiant d'un contrat de travail avec le Preneur sera rémunéré par le Preneur.

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

Article 8 – Impôts et taxes

Le loyer convenu par les parties à l'article 5 ci-dessus s'entend net de toutes charges.

Le Preneur devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la Contribution Financière des Entreprises (CFE), la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) et tous autres impôts dont le Bailleur serait redevable à un titre quelconque et justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de bail.

Le Bailleur conservera à sa charge exclusive la taxe foncière correspondant aux locaux loués.

Article 9 – Charges

L'ensemble des charges ayant trait à l'exploitation de la résidence est assumé financièrement par l'exploitant soit directement soit au travers du syndic qui refacturera l'exploitant.

9.1. Charges relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, la quote-part de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (les « parties communes »).

9.2. Fluides et dépenses de consommation

Le Preneur souscrita directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

9.3. Charges récupérables sur le Preneur

9.3.1. Définition

Le Preneur, au-delà des charges qui lui sont directement facturées par ses fournisseurs, prendra directement à ses frais les charges récupérables.

Pour déterminer les charges récupérables sur le Preneur, les parties conviennent expressément de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Ce texte désigne en annexe la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, établit les différentes catégories (par exemple certaines charges de copropriété, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères...) dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste (par exemple les honoraires du syndic) restent à la charge du Bailleur.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

En application de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1. Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
2. Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
3. Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un

service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4. Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
5. Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

9.3.2. Entretien et réparations des éléments immobiliers

Sont considérés comme « immobiliers » pour l'application du présent article, tous les éléments qui ne sont pas des « meubles » au sens juridique du terme.

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Ce texte, auquel les parties conviennent de se référer, désigne en annexe les réparations qui sont à la charge du locataire (par exemple la réfection des mastics des vitrages ; pour les équipements d'installations d'électricité le remplacement des interrupteurs, prises de courant, coupe-circuits et fusibles, ampoules, tubes luminescents ; réparation ou remplacement des baguettes ou gaines de protection ; etc...) dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Les postes qui ne figurent pas dans cette liste sont à la charge du Bailleur. Il en est ainsi, pour rappel, de tous les remplacements des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques, dispositifs de climatisation, des éléments de sécurité de la résidence et notamment de la sécurité incendie, ascenseur, pompes à chaleur – le cas échéant des piscines et hammam –, portes automatiques, porte de garage, accès, clôture, pompes de relevage), ainsi que des ravalements de façade, lasure et bardages.

Si le texte était modifié en cours de bail les parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives.

Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Si les entretiens, remplacements et réparations, dont ceux à la charge du Bailleur, sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur, ils seront exécutés du consentement et sous l'autorité du Bailleur et le Preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur.

Le Preneur devra avertir par écrit le Bailleur de la nécessité d'une réparation ressortant de la responsabilité de ce dernier. Cet avertissement se doublera d'une information du syndic si la nécessité d'une réparation ou d'une reprise concerne des parties communes.

Les parties conviennent, en outre, que si le Bailleur ne procédait pas à la réparation à laquelle il est tenu aux termes du présent article et que le Preneur estime que l'exploitation de la résidence est susceptible d'être atteinte par cette situation, ce dernier adressera au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera alors d'un délai de 15 jours courant à compter de la première présentation de la lettre pour présenter un devis mieux-disant et commander les travaux à effectuer dans un délai équivalent à celui du devis proposé par le Preneur.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur en application du présent contrat si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les parties conviennent que le mécanisme prévu à l'alinéa précédent (information du Bailleur et organisation de la recherche de l'entreprise la mieux-disante) n'aura pas à être observé dans 2 situations alternatives dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou à l'entretien aux frais du Bailleur :

a. d'une part, si le montant du devis de réparation ou d'entretien n'excède pas 300 € HT par an (ce chiffre subissant chaque année les mêmes indexations, avec les mêmes limites que le loyer) ;

b. d'autre part, si les travaux en cause étaient urgents, étant entendus comme « urgents » les travaux qui seraient imposés par des considérations d'hygiène ou de salubrité ou de sécurité des biens ou des personnes.

Article 10 – Obligations et conditions locatives

Au cours du présent bail les parties seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage, ainsi qu'aux obligations suivantes que le Preneur s'engage à exécuter.

10.1. Activités autorisées

Le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires ou exercer d'autres activités en respectant les

dispositions des articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

10.2. Exploitation commerciale – Autorisations

De convention expresse entre les parties, le Preneur s'engage à :

- entreprendre toute démarche et, plus généralement, faire tout le nécessaire en vue de l'obtention et du maintien, pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellement, du classement préfectoral de la résidence de tourisme dans la catégorie 4 étoiles telle que définie par l'arrêté ministériel du 14 février 1986 ou toutes dispositions légales ou réglementaires qui s'y substitueraient ;
- solliciter et obtenir toutes les autorisations administratives relatives à l'exploitation de son fonds commercial d'hébergement ;
- affecter les biens pris en location à l'hébergement d'une clientèle touristique de passage conformément à la destination de la résidence ;
- maintenir les locaux loués en état permanent d'utilisation effective ;
- rendre les services et prestations visés à l'article 3 ci-avant, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions des instructions administratives du 9 juillet 1991 (B.O.I. 3 A 1391), du 11 avril 1991 (B.O.I. 3 A-9-91) et du 30 avril 2003 (B.O.I. 3 A-2-03) ;
- tenir des comptes d'exploitation individualisés et distincts pour l'établissement ou la résidence au sein de laquelle sont situés les locaux loués et les communiquer au Bailleur à première demande de sa part. Le Bailleur pourra obtenir copie, à ses frais, de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles à une bonne compréhension de l'exploitation ;
- faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à l'occupation et/ou à l'utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux ; le Bailleur ne pourra, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations ;
- payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité ;
- notifier au bailleur tout changement de son état.

10.3. Plaques et enseignes

Le Preneur pourra apposer toute enseigne lumineuse ou non sur l'immeuble, dans le respect de toutes dispositions légales ou réglementaires sur la publicité, les enseignes et les pré-enseignes.

Le Preneur est autorisé à poser, tant sur le palier de l'étage que dans le hall d'entrée de l'immeuble, aux emplacements prévus à cet effet, des plaques signalétiques.

Article 11 – Travaux

11.1. Travaux dus par le Preneur

Sont à la charge exclusive du preneur les travaux visés à l'article 9.3.2. ci-dessus.

11.2. Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur estime nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites.

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

Dès lors que des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter, soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

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

Le Bailleur conservera la pleine propriété et jouissance des aménagements effectués par le Preneur sans que celui-ci ne puisse en demander la moindre indemnité, sauf si le Bailleur préférerait la remise en état.

11.3. Travaux effectués par la copropriété

Les mesures d'entretien, remplacements, réparations et travaux ressortant en tout ou partie de la compétence de la copropriété de l'immeuble dont dépendent les locaux seront décidées et exécutées selon les règles en vigueur au sein de la copropriété et s'imposeront au Preneur qui en supportera la charge selon ses obligations locatives d'entretien et de réparation, telles que définies ci-dessus et en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux.

11.4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare que les travaux suivants ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les Locaux et dans les parties communes de l'immeuble :

- État récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années *en annexe*.

Par ailleurs, il déclare qu'au cours des trois prochaines années, les travaux suivants sont prévus au sein des locaux ou des parties communes :

Aucuns travaux n'ont été votés lors des 3 dernières assemblées générales.

Article 12 – Sous-location et cession

12.1. Sous-location

Par dérogation à l'article L. 145-31 du Code de commerce et en application de la destination des locaux loués, le Preneur est autorisé de plein droit à sous-louer les locaux ci-avant désignés conformément à son activité d'hébergement para-hôtelier.

Il est expressément convenu que le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location et de renouvellement de sous-location. Le Preneur est également dispensé de faire connaître son intention de sous-louer au Bailleur.

Le Preneur s'assurera que les sous-locations seront consenties conformément à la destination des locaux, à l'exclusion de tout sous-locataire exerçant lui-même une activité de sous-location.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Preneur exerçant dans les locaux une activité de sous-location de locaux d'habitation meublés et la présente location présentant, dans la commune intention des parties, un caractère indivisible, le Preneur demeurera seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail ainsi que du paiement du loyer à l'égard du Bailleur.

12.2. Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce avec l'autorisation expresse et écrite du Bailleur.

En cas de cession régulière, la cession devra préciser l'engagement du cédant de rester garant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses du bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession dudit bail, conformément à l'article L. 145-16-2 du Code de commerce.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou par un acte sous seing privé auquel le Bailleur sera appelé à concourir.

Un titre exécutoire ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais de l'exploitant.

Article 13 – Assurances

13.1. Assurance du Bailleur

Le Bailleur s'engage à contracter une Assurance Propriétaire Non-Occupant (PNO) obligatoire depuis la loi ALUR auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, ayant son siège social ou une succursale en France, des polices portant sur :

- les locaux, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination selon l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction cette assurance devra comporter une renonciation du Bailleur et de ses assureurs à tous recours contre Le Preneur et ses assureurs pour les sinistres garantis ;
- sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes étant précisé que les occupants seront considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

13.2. Assurance du Preneur

Le Preneur devra contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables ayant son siège social ou une succursale en France, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les éléments d'équipements dissociables garnissant les locaux, les recours des voisins et des tiers et les pertes de loyers pour une durée de 1 an.

Ce ou ces contrats d'assurance garantiront également les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qui peut être encourue par le Preneur du fait de son activité, de son occupation des Locaux ou du fonctionnement des services collectifs. Ce ou ces contrats d'assurance devront comporter une renonciation du preneur et de ses assureurs à tous recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres garantis.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Article 14 – Destruction des locaux loués

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité ni pénalité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou n'étaient rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Pour le cas où en raison de causes étrangères au Bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouvera résilié sans indemnité ni pénalité aucune pour le Preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au Bailleur.

Article 15 – Cause étrangère

En cas d'impossibilité d'exploitation de la résidence pour une cause étrangère aux parties durant plus de 4 mois consécutifs, chacune d'entre elles pourra résilier le bail sans indemnité de part et d'autre, l'indemnité d'éviction telle que définie à l'article 24.2. incluse.

La résiliation interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception moyennant le respect d'un préavis d'un (1) mois.

Toutefois, si la Partie empêchée d'exécuter ses obligations du fait de l'impossibilité d'exploitation ne l'est que de manière temporaire, elle pourra demander à son cocontractant d'être dispensée de l'exécution de ses obligations durant la période d'impossibilité augmentée d'un (1) mois. Sa demande devra être notifiée dans un délai de huit (8) jours à compter de sa connaissance de l'événement par lettre recommandée avec accusé de réception. Sa notification devra préciser la cause de l'impossibilité d'exploitation et la durée prévisible d'inexécution de ses obligations.

Article 16 – Imprévision

Les Parties conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rend son exécution pour l'avenir excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, elles en renégocieront les termes et conditions, ainsi que le permet l'article 1195 du Code civil.

A cette fin, elles conviennent expressément :

- d'une part, qu'est imprévisible lors de la conclusion du contrat, tout événement échappant à leur contrôle, qu'il soit d'ordre financier, économique, juridique, politique, technologique, environnemental, sanitaire ou naturel ;
- d'autre part, que l'exécution pour l'avenir du présent contrat sera notamment considérée comme excessivement onéreuse pour le Preneur lorsque le montant des loyers versés excèdera 50% du Chiffres d'Affaires total durant plus de 9 mois consécutifs.

Si ces conditions sont réunies, la partie la plus diligente pourra demander une renégociation des termes du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Les parties s'engagent à renégocier leur accord de bonne foi dans un délai qui ne peut être supérieur à (trente) 30 jours.

Pendant toute la durée de la renégociation, les parties resteront tenues d'exécuter leurs obligations respectives quand bien même elles seraient devenues excessivement onéreuses, sauf accord contraire conclu entre elles.

La durée de la renégociation suspend la prescription conformément à l'article 2254 du Code civil.

En cas d'échec de la renégociation ou d'absence de renégociation dans le délai prévu, chacune des parties pourra résilier le présent contrat en respectant un préavis réduit de trois (3) mois sans indemnité, ni pénalité de part et d'autre, l'indemnité d'éviction telle que définie à l'article 24.2. incluse.

Article 17 – Visite des lieux

Le Bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les locaux loués, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'immeuble.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des locaux loués et en cas de mise en vente de l'immeuble ou des locaux loués, le Preneur devra laisser visiter les locaux par les candidats locataires accompagnés du Bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures, étant toutefois entendu que, dans la mesure du possible, il lui sera donné un préavis de 72 heures.

Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail, ou dans le cas de mise en vente des locaux loués, le Bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

Article 18 – État des lieux – Restitution des lieux

18.1. État des lieux

Lors de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par les parties ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente.

L'état des lieux de sortie avec l'ancien Preneur Réside Études Relais Spa Roissy servira d'état des lieux avec le nouveau Preneur Zenitude. La présence du Bailleur à cet état des lieux est indispensable mais le Bailleur peut se faire représenter par une personne de son choix ou par le Preneur Zenitude.

Il en sera de même à la date d'expiration du bail, en cas de cession du droit au bail ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce.

18.2. Restitution des lieux

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, ainsi que de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, de propreté et de réparations locatives 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 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 demandé par l'une des parties. L'état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant à l'exploitant.

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 l'architecte du Bailleur, dont ce dernier supportera cependant les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux, le Bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son Architecte que le Preneur devra alors 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 19 – Mandat exprès de facturation

Le Bailleur donne mandat exprès au Preneur d'établir, en ses lieux et place, les factures de loyer avec mention de la 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.

Les factures de loyer seront établies 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 Mandataire toute modification dans les mentions comportant l'identification de son entreprise.

Le Bailleur dispose d'un délai de six mois à compter de la réception du double de la facture pour en contester la teneur ou le contenu.

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

A défaut d'exécution, par une partie, d'une des charges et conditions du présent mandat, celui-ci pourra être résilié de plein

droit par l'autre partie, après mise en demeure restée infructueuse pendant deux mois, indépendamment du sort du présent bail.

Article 20 – Modifications – Tolérance – indivisibilité

Toute modification du présent bail ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échanges de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de l'inaction du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

Article 21 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail ou des dispositions résultant de la loi, d'une décision de justice, du règlement général de l'immeuble ou du règlement de copropriété, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans que le Preneur puisse prétendre à indemnité, y compris l'indemnité d'éviction telle que définie à l'article 24.2..

Compétence est en tant que de besoin attribuée au juge des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté, un mois après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

Article 22– Clause de rupture anticipée du bail en cas d'indisponibilité des parties de services (PPUC)

Dans le cas où les parties de service (PPUC) ne seraient pas mises à disposition du Preneur au 31/12/2021, le Preneur pourra opter soit pour la résiliation du bail au 31/03/2022, soit pour la négociation d'un avenant provisoire, d'une durée maximale d'un an, jusqu'à mise à disposition des PPUC. Cet avenant portera sur le montant du loyer fixe pendant cette période provisoire qui ne pourra pas être inférieur à 30% du Loyer de Référence.

Article 23 – Information sur les risques naturels et technologiques – DPE

23.1. Information sur les risques naturels et technologiques

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 objet du présent bail et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état sur lesdits risques naturels et technologiques est annexé aux présentes.

23.2. DPE

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail un diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.

Article 24 – indemnité d'éviction

Conformément aux dispositions de articles L. 145-14 et L. 145-17 du Code de commerce, le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, dans cette hypothèse, le Bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au Preneur 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.

Par ailleurs, compte tenu de la stipulation d'une clause-recettes au sein du présent bail, le Bailleur reconnaît être avisé que le calcul de l'indemnité d'éviction ne pourra pas résulter, en outre, des usages de la profession, des résultats d'exploitation notamment et de l'appréciation souveraine des juges compétents. Cette indemnité sera limitée à 6 mois de Chiffre d'Affaires rapporté au(x) lot(s) concerné(s).

Toutefois, 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 Preneur 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 démolé 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.

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

25 – Nullité d'une clause

Pour le cas où l'une des stipulations contenues dans la présente convention serait frappée de nullité, les autres stipulations n'en conserveront pas moins pleine et entière validité, les parties s'engageant, dans les plus brefs délais, à se rencontrer pour convenir de nouvelles stipulations remplaçant celles frappées de nullité, nouvelles stipulations devant, de plein accord entre les parties, correspondre aussi précisément que possible à celles devant être remplacées.

26 – Élection de domicile – Juridiction

26.1. Élection de domicile

Le Bailleur fait élection de domicile comme indiqué en tête des présentes.

Le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués.

26.2. Juridiction compétente

Pour tous les litiges relatifs aux présentes et qui ne pourraient être réglées à l'amiable, les parties concernées donnent compétence aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Fait à Roissy-en-France, le 1er avril 2021

Bail signé électroniquement

Annexes mises à disposition auprès de la société ZENITUDE ROISSY ou du syndic de copropriété mais non annexées au présent bail

1. Etat sur des risques naturels et technologiques
2. Etat récapitulatif des travaux engagés au cours des 3 dernières années
3. Etat prévisionnel des travaux projetés
4. DPE
5. Règlement de copropriété
6. Liste du mobilier
7. État des lieux



Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : **25/IMO/0109**

Date du repérage : **07/02/2025**

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments

8 Allée des vergers
ZAC du parc de Roissy
95700 ROISSY EN FRANCE

Section cadastrale AI 85 132
RDC - BAT A - PORTE 004 - Lot 14 - 321

Désignation du propriétaire

M. et Mme [REDACTED]
8 Allée des vergers
ZAC du parc de Roissy
95700 ROISSY EN FRANCE

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

SCP PLOUCHART SIA GAUTRON
25 rue Paul Bruel
95380 LOUVRES

Désignation de l'opérateur de diagnostic

ZEMMOURI Mustapha
My Easy Diag
20 Rue Lavoisier
95300 Pontoise
Numéro SIRET : 93284950800019
Désignation de la compagnie d'assurance : Klarity
Numéro de police et date de validité : CDIAGK001402 - 01/09/2025

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface loi Carrez totale : 28,07 m².

Résultat du repérage

Date du repérage : 07/02/2025

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Plan du rdc où se situe l'appartement.Liste des pièces non visitées :
NéantReprésentant du propriétaire (accompagnateur) :
Maître Plouchart + la directrice commerciale de l' établissement.

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée - coin cuisine	5,84		
Wc	1,04		
Salle de bain-salle d'eau	4,37		
Chambre 1	16,82		
Terrasse		3,22	Terrasse

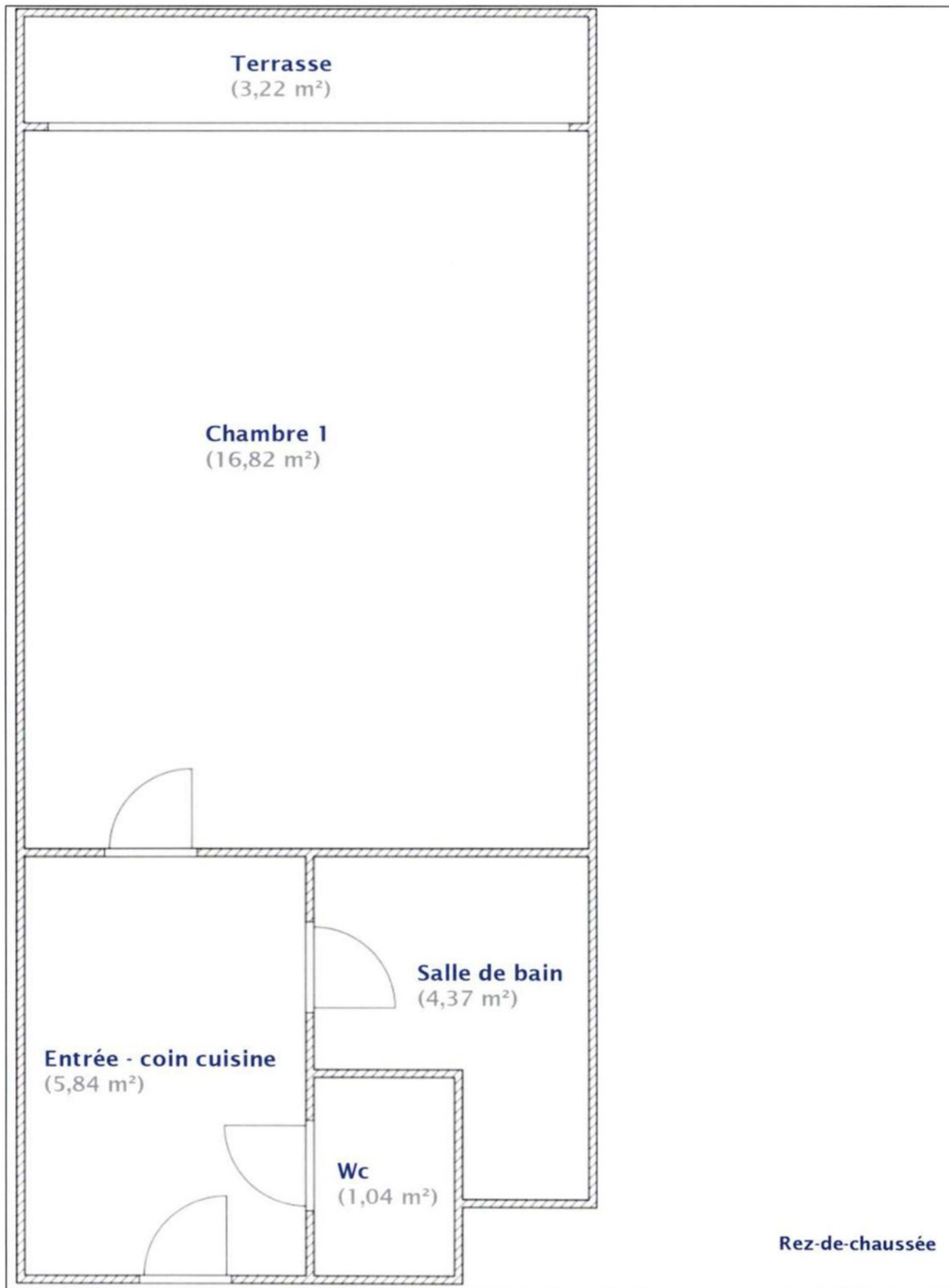
Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 28,07 m² (vingt-huit mètres carrés zéro sept)**

Fait à Pontoise, le 07/02/2025

Par : ZEMMOURI Mustapha



Aucun document n'a été mis en annexe





Certificat N° C3205

Monsieur Mustapha ZEMMOURI

Certifié dans le cadre du processus de certification PR04 et / ou PR16 consultable sur www.qualixpert.com conformément à l'ordonnance 2005-655 titre III du 8 juin 2005 et au décret 2006-1114 du 05 septembre 2006.



dans le(s) domaine(s) suivant(s) :

Amiante sans mention	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Constat de risque d'exposition au plomb	Certificat valable Du 25/02/2020 au 24/02/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures de gaz	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Etat des installations intérieures d'électricité	Certificat valable Du 03/03/2020 au 02/03/2027	Arrêté du 1er juillet 2024 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans les domaines du diagnostic amiante, électricité, gaz, plomb et termites, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification.
Diagnostic de performance énergétique individuel	Certificat valable Du 07/12/2020 au 06/12/2027	Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique.

Date d'établissement le dimanche 01 septembre 2024

Marjorie ALBERT

*Une certification peut être suspendue, modifiée ou retirée à tout moment.
Pour une utilisation appropriée de ce certificat, la portée des certifications et leurs validités doivent être vérifiées sur le site internet de LCC QUALIXPERT www.qualixpert.com.*

F09 Certification de compétence version N 010120

LCC 17 rue Bérat - 81100 Castres
Tél. : 05 63 73 06 13 - www.qualixpert.com
SAS au capital de 8000 euros - APE 7120B - RCS Castres SIRET 493 037 832 00018