

EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

S.A.S ID FACTO
Huissiers de Justice Associés
Office de Melun (77000)
11 Bis Rue de la Rochette

☎ 01 64 14 45 60 - ☎ 01 64 09 04 86
✉ contact77@idfacto.fr

**L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN
ET LE TRENTE SEPTEMBRE.**

Dossier N° JG 811 117

À LA REQUÊTE DE :

La société HOIST FINANCE AB (publ), société anonyme de droit suédois, au capital de 29.767.666.663.000 SEK, dont le siège social est Box 7848, 10399 Stockholm (Suède), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Stockholm sous le numéro 556012-8489 et agissant en France par le biais de sa succursale HOIST FINANCE AB (publ) sis 165 Avenue de la Marne, bâtiment 1, 59700 MARCQ-EN-BAROEUL, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole sous le numéro 843 407 214, prise en la personne de son représentant légal dûment domicilié en cette qualité audit siège, venant au droits de la société BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, société anonyme de droit française, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 542 097 902, dont le siège social est situé 1 Boulevard Haussmann, 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son directeur général domicilié en cette qualité audit siège, par suite d'une cession de créance en date du 16 décembre 2019, rapporté dans un procès-verbal de constat établi par la SCO THOMAZON BICHE, huissiers de Justice à PARIS, en date du 16 décembre 2019 ,

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Guillaume MEAR**, avocat au barreau de MELUN, associé de MALPEL & ASSOCIES, exerçant 21 Avenue Thiers, 77008 MELUN Cedex (Téléphone : 01.64.10.26.60 – Télécopie : 01.46.52.45.71 – Courriel : avocats@malpel-associes.com), constitué sur la procédure de saisie immobilière et ses suites, et au cabinet duquel peuvent être notifiés les actes d'opposition, offres et toutes significations relatives à cette procédure.

AGISSANT EN VERTU DE :

La copie exécutoire d'un acte de prêt reçu par Maître Jean-René LATOUR, Notaire à PERIGUEUX (Dordogne), en date du 21 décembre 2007

Un précédent commandement de payer valant saisie immobilière, signifié le 10 août 2021, demeuré infructueux ;

L'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

AUX FINS DE DRESSER :

Un procès-verbal de description,

DES BIENS ET DROITS CI-APRÈS INDIQUÉS :

Sur la commune de LIEUSAIN (Seine-et-Marne), 10 Allée du Trait d'Union, ZAC du Carré, lieudit la Mare aux Trois Pucelles, dans un immobilier constitué par un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, cadastré :

- Section ZF n°138, lieudit la Mare aux Trois Pucelles, pour une contenance de 19 ares, 59 centiares ;
 - Section ZF n°168, lieudit la Mare au Trois Pucelles, pour une contenance de 50 ares, 33 centiares ;
- Lot n°205 : Un appartement de type T1, au deuxième étage, comprenant une entrée, un WC, une cuisine, une salle de bains, un salon / chambre, et les 415/97.583èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances et dépendances, communautés et mitoyennetés, droits de jour, vue, passage et autres droits actifs quelconques y attachés, sans aucune exception ni réserve.

APPARTENANT À :

EURL THOMAS DOSSEVI, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DOUAI (Nord), sous le numéro 500 486 808, ayant son siège social sis à SAMEON (Nord), 31 Rue de la Mairie

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION ET Y FAISANT DROIT :

JE :

Joan GERARD, Huissier de Justice Salarié au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office d'Huissiers de Justice à MELUN (Seine-et-Marne), 11 Bis Rue de la Rochette, soussigné,

ME SUIS TRANSPORTÉ À :

LIEUSAIN (Seine-et-Marne), 10 Trait d'Union

OÙ ÉTANT ET EN PRÉSENCE DE :

Monsieur SALMON Jérôme, diagnostiqueur ;

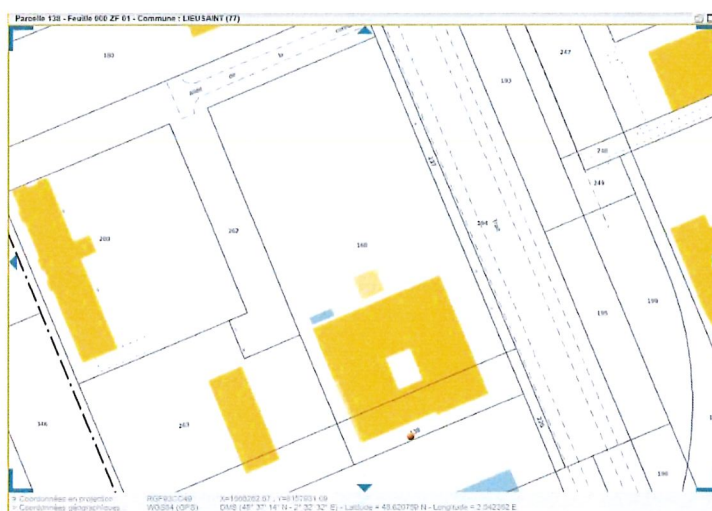
Suivant feuille d'émargement annexée,

J'AI VU ET CONSTATÉ CE QUI SUIT :

1	CADASTRE :	4
2	CONDITION D'OCCUPATION :	5
3	DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :	6
3.1	LOT N°205 / APPARTEMENT	7
3.1.1	ENTREE :	7
3.1.2	TOILETTES :	8
3.1.3	CUISINE :	10
3.1.4	CHAMBRE :	12
3.1.5	SALLE DE BAINS :	13
4	FIN DES OPÉRATIONS :	15
5	SURFACE :	15
6	ANNEXES :	16

1 CADASTRE :

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué les références cadastrales du bien immobilier objet de la procédure de saisie immobilière (Section ZF n°138 et n° 168) dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-après :



2 CONDITION D'OCCUPATION :

Sur place, je rencontre Madame MOREAU Marie-Pierre, responsable d'hébergement, représentant la société RESIDHOME, société en charge de l'exploitation hôtelière de l'immeuble.

Je me présente en déclinant mes nom, prénoms, qualité, ainsi que l'objet de ma visite.

La personne rencontrée nous autorise alors à pénétrer dans les lieux afin d'y effectuer notre mission et me déclare :

- Que le chauffage et l'eau chaude de la chambre sont fournis au moyen d'une chaudière collective ;
- Qu'elle n'est pas en possession du contrat de location de ladite chambre et que je dois me rapprocher du siège.
- Que le syndic en charge de la copropriété est la société LFP sise à PARIS (8^{ème} Arrondissement), 124 Rue de la Boétie.

En date du 05 octobre 2021, Monsieur NOEL Erwan, service relations propriétaire, représentant le groupe RESIDE ETUDE, m'adresse, par courriel, une copie d'un extrait de contrat de location signé le 12 mars 2014.

3 DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

A cette adresse, un immeuble à usage d'hébergement touristique et autre hébergement de courte durée élevé sur rez-de-chaussée et quatre étages à l'enseigne « RESIDHOME ».



3.1 LOT N°205 / APPARTEMENT

Au deuxième étage de l'hôtel, il s'agit de la chambre portant le numéro 205.

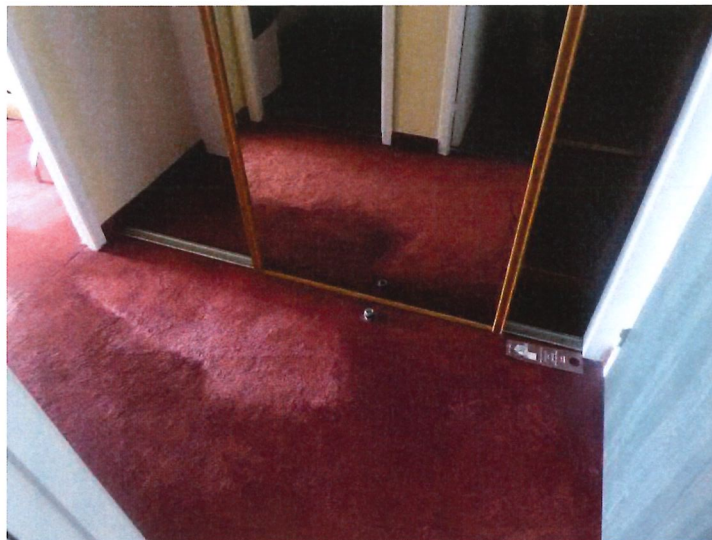
3.1.1 ENTREE :

Au sol de la moquette.

Les plinthes sont en bois recouvertes de peinture.

Le pan de mur de gauche est recouvert de lés de papier peint et les autres pans de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Un placard ouvrant à deux portes vitrées. A l'intérieur plusieurs étagères en bois et une barre de penderie.



3.1.2 TOILETTES :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Le pan de mur de gauche et le pan de mur de droite sont recouverts de peinture. Le pan de mur de face, de carreaux de faïence jointoyés.

Au plafond, de la peinture.





Un cabinet d'aisance avec réservoir dorsal, abattant et lunette.



Sur le pan de mur de gauche, un dévidoir de papier hygiénique.

3.1.3 CUISINE :

Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés avec retour sur plinthes.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est recouvert de peinture.



Sur le pan de mur de face, un plan de travail avec évier à un bac en inox et un robinet mitigeur. La crédence est composée de carreaux de faïence jointoyés.

En partie droite, une plaque à induction de marque BRANDT.

En allège, un placard ouvrant, une porte en bois avec poignée tirage. En partie droite, un lave-vaisselle de marque BEKO.



Au-dessus, un meuble ouvrant à deux portes en bois recouvert de peinture avec des poignées tirage accueillant une hotte aspirante de marque JETAIR.



3.1.4 CHAMBRE :

Au sol, de la moquette.

Le pan de mur de gauche et le pan de mur de droite sont composés de panneaux bois. Les autres pans de murs sont recouverts de lés de papier peint.

Le plafond est recouvert de peinture.

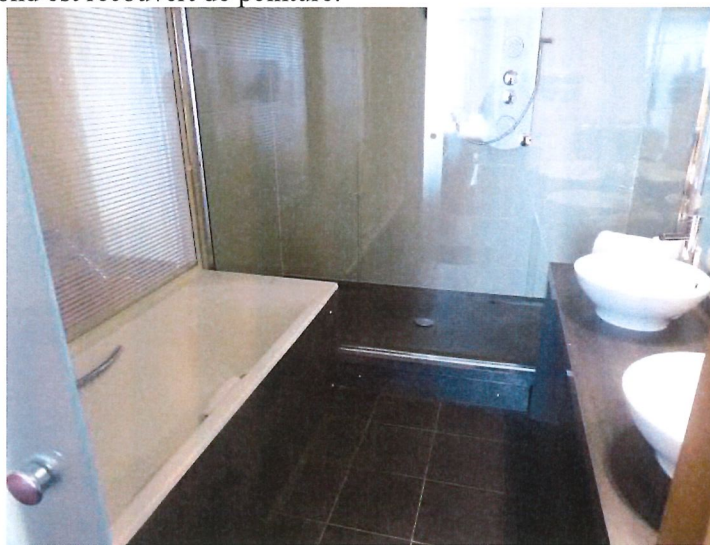


3.1.5 SALLE DE BAINS :

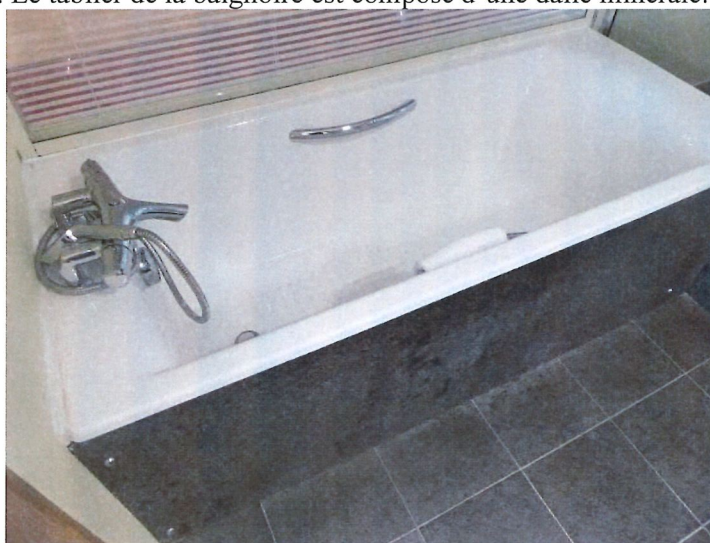
Au sol, des carreaux de carrelage jointoyés.

Le pan de mur, accueillant la porte d'accès, est recouvert de lés de papier peint. Le pan de mur de face est composé de carreaux de faïence jointoyés. Le pan de mur de gauche, d'un châssis vitré.

Le plafond est recouvert de peinture.



Une baignoire avec robinet mitigeur, flexible de douche et pommeau de douche. Le tablier de la baignoire est composé d'une dalle minérale.



Une douche, au moyen d'un receveur et de parois vitrées. L'ensemble est ceinturé de carreaux de faïence jointoyés avec porte vitrée, une colonne de douche, un flexible de douche et une douchette.



Un plan vasque en bois accueillant deux lavabos avec robinet mitigeur. Au-dessus, un miroir.



4 FIN DES OPÉRATIONS :

Après avoir réalisé nos opérations de description, nous nous sommes retirés.

5 SURFACE :

A la fin des opérations de mesurage dudit bien objet de la procédure de saisie immobilière, la Société DIAGNOSTICS PRECISIONS me remet un certificat de mesurage sur lequel, je relève les surfaces suivantes :

SUPERFICIE (M2) LOI CARREZ :	<u>47,11 M2</u>
SURFACES NON PRISES EN COMPTE DANS LA LOI CARREZ INF 1.80M HAUT :	<u>0,00 M2</u>
SURPERFICIE HORS « LOI CARREZ » :	<u>0,00 M2</u>

6 ANNEXES :

J'annexe au présent procès-verbal de description :

- Une feuille d'émargement éditée au recto d'une page de format A4.
- Un certificat de surface habitable édité au recto de deux feuilles de format A4 transmis par la société Diagnostics Précisions

J'ai inséré au présent procès-verbal de constat, dix-huit clichés photographiques pris par mes soins sur les lieux.

De tout ce que dessus j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description, clos après retour en mon étude et rédaction, pour servir et valoir ce que de droit.

Procès-Verbal	219,16 €
SCT	7,67 €
Total H.T.	226,83 €
TVA à 20%	45,37 €
TOTAL T.T.C.	272,20 €

Acte compris dans l'état mensuel déposé au bureau de l'enregistrement.

Joan GERARD
Huissier de Justice





11 Bis Rue de la Rochette – 77000 MELUN
01.64.14.45.60 – contact77@idfacto.fr

FEUILLE DE PRESENCE ET D'ASSISTANCE

Nom	Prénom	Qualité	Signature
SALMON	Jérôme	Diagnostiqueur	





Attestation de superficie de la partie privative « LOI CARREZ »

N° dossier : 2021-09-134

Situation de l'immeuble visité par : SALMON

10 Trait d'Union
77127 LIEUSAIN

Désignation des locaux

Appartement T1 comprenant :
Entrée avec placard, Toilettes, Cuisine, Chambre 1, Salle d'eau

Lot N° : 205

Superficie de la partie privative : 47.11 m²
QUARANTE SEPT METRES CARRES ET ONZE CENTIEMES

Documents fournis :

Désignation des locaux	Superficie (m ²) « Loi Carrez »	Surface non prises en compte dans la « Loi CARREZ » (m ²) (<1.80 m)	Superficies hors « Loi CARREZ » (m ²)
Entrée avec placard	3.28		
Toilettes	1.47		
Cuisine	2.62		
Chambre 1	33.86		
Salle d'eau	5.88		
Totaux	47.11 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²

Propriétaire

EURL THOMAS DOSSEVI
10 Allée du Trait d'Union
77127 - LIEUSAIN

Exécution de la mission

Opérateur : SALMON
Police d'assurance : GAN Police n° 191.294.945 (30/09/2021)
Date d'intervention : 30/09/2021

Références réglementaires

- Loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (1) et plus précisément l'article 15.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « Alur »
- Certification de la superficie privative conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, publié le 12 décembre 1965.
- Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°97-532 du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété, dite « loi CARREZ ».

ART. 4.1 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'article 46 de 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 mètre.

ART. 4.2 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: 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.

ART. 4.3 du décret n°97-532 du 23 mai 1997: Le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, le notaire, ou l'autorité administrative qui authentifie la convention, remet aux parties, contre émargement ou récépissé, une copie simple de l'acte signé ou un certificat reproduisant la clause de l'acte mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction du lot vendu, ainsi qu'une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

Date du rapport : 30/09/2021
DIAGNOSTICS PRÉCISIONS
72 Boulevard de l'Almont
77000 MELUN

Signature inspecteur



ENTRE LES SOUSSIGNES

M. DOSSEVI Thomas
14 rue de la Sablière
59300 FAMARS

Ci-après désigné par le vocable le «**BAILLEUR**», d'une part,
Et

La Société **RESIDE ETUDES APPARTHOTELS**, Société par Actions Simplifiée au capital de 2 500 000 euros dont le siège social est à Paris (75008), 42 avenue George V, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro RCS PARIS 488 885 732 APE 5520 Z.

Ci-après dénommée par le vocable le «**PRENEUR**», d'une seconde part,

EXPOSE DES MOTIFS

Le BAILLEUR a acquis divers biens immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier à destination de résidence de tourisme 4 étoiles appelée «**Le Clarion Carré Sénart**» située à LIEUSAIN (77 127), 12 trait d'union, et les a donés, depuis l'origine, en location en meublé par bail commercial à la société MERIGEST, gestionnaire et exploitant de la résidence.

A l'occasion de l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire au bénéfice de la société MERIGEST et de l'établissement du plan de continuation, la majorité des copropriétaires de la résidence a signé un avenant à leur bail commercial, ramenant le loyer à 50% du loyer d'origine.

En date du 13 novembre 2013, le Tribunal de Commerce de Bordeaux a prononcé l'ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de la société MERIGEST.

Le PRENEUR a accepté de prendre la résidence à bail commercial, aux conditions de loyer fixées dans les avenants régularisés par la majorité des copropriétaires et sous condition de la signature du présent bail avec les copropriétaires représentant au moins 90% des appartements.

Le PRENEUR sous-louera l'ensemble des lots meublés, en continuant d'assurer au moins trois des prestations de services para-hôtelières telles que définies par l'article 261 D4 du Code Général des Impôts. En contrepartie, il versera un loyer garanti au BAILLEUR et conservera à sa charge l'incidence du vide locatif et des réparations dans les parties communes.

Les parties déclarent parfaitement connaître l'immeuble, tant dans ses parties communes que privatives, ainsi que la désignation, la consistance des locaux et la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

I. OBJET DU BAIL

Conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR qui l'accepte, les locaux équipés et meublés suivants situés dans l'ensemble immobilier «**Le Clarion Carré Sénart**» sis 12 trait d'union, LIEUSAIN, (77 127).

N° de lot : 205 - 213
N° d'appartement : A0205 - A0213

Lesdits locaux étant loués meublés ainsi qu'il résulte d'un inventaire du mobilier qui demeurera ci-joint, le renouvellement du mobilier demeurant à la charge du BAILLEUR. Ledit renouvellement du mobilier ne pourra intervenir qu'au terme de la première période triennale.

Toutefois, par exception, dans l'hypothèse du premier renouvellement du mobilier, le PRENEUR assumera 50% du financement de ce renouvellement. La participation du BAILLEUR étant plafonnée à 2 500 € HT pour un studio et à 3 250 € HT pour un T2. Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à prélever ce montant forfaitaire, en 4 échéances, sur les loyers dus jusqu'à compensation complète de la facture.

II. DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu le jour de sa signature par les deux parties.
Le bail est conclu pour une période de 9 années fermes et consécutives.
Il prend effet à titre prévisionnel au 5 février 2014 pour se terminer le 28 février 2023.

A défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre fin au bail, dans les formes prévues par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, ou si le PRENEUR ne demande pas le renouvellement de son bail dans les conditions de l'article L. 145-10 du Code de commerce, le bail se poursuivra tacitement pour une période de 9 années.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce, le présent bail cessera par l'effet d'un congé donné par l'une ou l'autre des parties, pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance, dans le respect des formes prévues par les dispositions dudit article L. 145-9 du Code de commerce.

Il est expressément rappelé que le BAILLEUR peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le BAILLEUR doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du Code de commerce, payer au PRENEUR une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Les modalités de calcul de cette indemnité sont fixées au deuxième alinéa de l'article L. 145-14 du Code de commerce.

III. DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le PRENEUR exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité commerciale d'exploitant de résidence avec services para-hôtelières consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence pour des périodes de temps déterminées.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le PRENEUR s'engage auprès du BAILLEUR à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement trois des quatre services suivants : le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D4 du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitant de résidences avec services, ce qui a notamment pour conséquence, l'assujettissement des loyers à la TVA, et d'autre part, le PRENEUR devra faire le nécessaire pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut pendant toute la durée du bail.

IV. CHARGES ET CONDITIONS

4.1. Concernant le PRENEUR

A. Entrée en jouissance

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance.

B. Entretien et réparations

B-1. Parties privatives

Le PRENEUR entretiendra les logements en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Il les rendra, à la sortie, dans un état lié à une usure normale. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, revendiquer au PRENEUR, la remise en l'état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Toutes les réparations d'entretien relatives au mobilier et au matériel seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté ou dégradation.

B-2. Parties communes

Le PRENEUR prendra à sa charge l'entretien et les dépenses de réparation courante des parties communes pendant toute la durée du bail sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.

C. Travaux d'amélioration – Restitution des lieux à la fin du bail

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

Les améliorations faites par le PRENEUR au bien loué resteront acquises en fin de bail au BAILLEUR sans indemnité.

Le PRENEUR sera tenu, en fin de bail, de restituer le bien présentement loués dans l'état où le «bailleur» sera en droit de les exiger. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

D. Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette

installation étant autorisée par le règlement de copropriété, elle sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

E. Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et couvrant l'immeuble loué assuré en valeur de reconstruction.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition 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 toutes natures qui pourraient lui être versées. Ces indemnités devront exclusivement servir à la remise en état ou à la reconstruction de l'immeuble et/ou de l'appartement, objet de la présente location.

F. Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc.), le BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires, ainsi que les charges de copropriété réputées non récupérables.

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

4.2. Concernant le BAILLEUR

A. Cession – Sous location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie supra, et à céder son bail, à charge cependant de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

Il autorise par ailleurs le PRENEUR à sous-louer, meublés et avec services, les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR sous réserve, dans ce dernier cas, d'en avoir préalablement avisé le Conseil Syndical.

Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le BAILLEUR renonce également à la faculté qu'il a de concourir à des contrats de sous-location.

B. Contribution, taxes et charges diverses

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires loueurs, sa quote-part des charges de copropriété réputées non récupérables, c'est-à-dire les honoraires de syndic, l'assurance multirisques de l'immeuble (celles récupérables étant définies au sens du Décret n°87-713 du 26 août 1987) ainsi que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil ou celles qui deviendraient utiles ou nécessaires alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, en particulier :

- Ravalement et entretien des façades,
- Réfection de l'étanchéité des toitures,

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le Bailleur, s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes. Ces travaux seront répartis en proportion des tantièmes de copropriété, s'il s'agit des parties communes et supportés intégralement par le Bailleur s'il s'agit des parties privatives.

Le BAILLEUR reste d'une manière générale redevable des travaux et dépenses engagés sans l'accord exprès du PRENEUR

C. Information sur les risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble, objet du présent bail commercial :

- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit,
- n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels appliqué par anticipation ou approuvé,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- n'est pas situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'état.

Cette déclaration est corroborée par un état des risques délivré par la Préfecture de Seine et Marne, dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

V. LOYER

5.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer trimestriel HT de 3301,24 euros assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque paiement. Toutefois, afin de permettre au PRENEUR de remettre en état la résidence et de la relancer commercialement, le BAILLEUR accepte de faire remise expressément de 12,5% du montant des quatre premiers loyers trimestriels.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer trimestriel, par virement, au BAILLEUR en quatre termes égaux, à terme échu, au plus tard les 5 mai, 5 août, 5 novembre et 5 février.

A l'issue d'une période de deux années pleines d'exploitation à compter de la prise d'effet du présent bail et au plus tôt le 1^{er} février 2016, le loyer du BAILLEUR sera révisé de plein droit, proportionnellement à la variation, plafonnée annuellement à 2 %, de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'INSEE. L'indice de base servant à la fixation du présent loyer est celui du 3^{ème} trimestre de l'année précédant la première indexation. En cas de modification ou de remplacement de l'indice, un nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de rattachement mentionnés par l'INSEE. Les modalités de révision du loyer stipulées à l'alinéa précédent excluent la fixation d'un loyer déplafonné, quel que soit le motif de déplafonnement invoqué, notamment lors du renouvellement du bail.

Dans l'hypothèse où le chiffre d'affaires d'hébergement serait supérieur à 3,9 M€, les Bailleurs bénéficieront collectivement d'un bonus de loyer complémentaire. Ce bonus sera égal à 30% de la part des recettes d'hébergement (net d'impayés et de commissions d'intermédiation) excédant 3,9 M€ et sera réparti entre les différents Bailleurs au prorata de leur loyer annuel de base sous déduction de la majoration de loyer qui leur aura été déjà versée au titre de l'indexation contractuelle. Il est par ailleurs précisé que ce bonus exceptionnel ne viendra en rien impacter le loyer de base régulièrement versé.

Le Preneur adressera, au plus tard 45 jours suivant la fin de l'exercice, au représentant choisi par les Bailleurs, une attestation certifiant le chiffre d'affaires d'hébergement réalisé au cours de l'exercice et permettant de calculer l'éventuel bonus. Le représentant des Bailleurs pourra effectuer tout contrôle comptable qu'il estimera utile sur les chiffres présentés et se faire assister s'il le souhaite, à ses frais, de tout expert-comptable de son choix.

5.2. Charges

En sus du loyer, le PRENEUR règlera directement au syndic de la copropriété les charges lui incombant énoncées, sur appel de fonds du syndic.

VI. CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT DE GESTION

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- Faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte,
- Faire le nécessaire pour que les biens loués soient assurés contre l'incendie et le dégât des eaux, et le cas échéant signer et résilier toutes polices d'assurances, payer toutes primes et cotisations, déclarer tous sinistres, régler ou recevoir toutes indemnités ou demander la nomination de tous experts à cette fin,
- Surveiller la bonne exécution des contrats d'entretien concernant le bien loué,
- Etablir tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc.
- Assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés ; le représenter et exercer les droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire,
- Accepter toutes fonctions compatibles avec les exigences légales,
- Signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires. Toutefois, le preneur s'engage à transmettre une copie de la convocation au bailleur qui, s'il le souhaite, pourra, bien entendu, exercer directement ses droits à l'assemblée.
- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le mandataire ; adresser toutes les informations et notifier tous ordres du jour, directement au mandataire.

Pour le cas où le mandant voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui même notifier

expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires, ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus indiquée.

VII. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR,
- soit de l'apparition de désordre de nature décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que l'incendie de l'immeuble, etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, le loyer défini ci-avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

VIII. CLAUSE RESOLUTOIRE - DEFAUT D'EXECUTION DES ENGAGEMENTS

Il est expressément convenu qu'en cas du non-paiement, par le PRENEUR, des loyers à l'une des échéances ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 3 "Destination des lieux", le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra automatiquement deux mois après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception ou une sommation de payer par huissier de justice rester infructueuse, rappelant la présente clause, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

IX. REVENTE - DROIT DE PREFERENCE

Pour le cas où le BAILLEUR se déciderait à vendre, dans un délai de 25 ans, les biens immobiliers liés au présent bail et ci-dessus désignés, le PRENEUR bénéficiera de la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens immobiliers. Le BAILLEUR s'oblige en conséquence à lui faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par courrier recommandé avec avis de réception. La date de réception de ladite lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de 30 jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai, sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR sera définitivement déchu de ce droit. Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré par les présentes au PRENEUR, profite également à toute société du Groupe RESIDE ETUDES. Pour autant, le BAILLEUR notifiera la préférence au seul PRENEUR.

X. FRAIS

Il est ici précisé qu'il n'y a pas d'obligation de faire enregistrer le présent bail. Toutefois, si l'une des parties en fait la demande, elle en supportera les frais et honoraires, droits de timbre et d'enregistrement.

XI. DECLARATIONS FISCALES

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

XII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le BAILLEUR à son domicile ou en son siège social,

Le PRENEUR, à ce jour en son siège social, et à compter de la prise d'effet du bail dans les lieux loués.

XIII. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Fait à **FAMARS** le **12/03/14**

LE «BAILLEUR»
Lu et approuvé
Bon pour accord

LE «PRENEUR»
Lu et approuvé
Bon pour accord

RÉSIDE ÉTUDES APPARTHOTELS
42, avenue George V - 75008 PARIS
SAS au capital de 2 500 000 €
R.C.S. Paris 488 885 732 - FR 89 488 885 732

M. de l'appareil
Bon pour accord

Lu et approuvé
[Signature]