



## **SELASU ZAVOLI SEVERINE**

*Société de Commissaire de Justice*  
693 Avenue Henri Guillaumet - BP17  
40160 PARENTIS-EN-BORN  
Tél 05.58.78.40.68

*E.Mail* [huissierparentis40@orange.fr](mailto:huissierparentis40@orange.fr) *Site* [www.huissiers-landes.fr](http://www.huissiers-landes.fr)

### **PROCES-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS  
ET LE CINQ JUILLET**

**A LA REQUETE DE :**

La BANQUE POPULAIRE AQUITAINE CENTRE ATLANTIQUE, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les articles L.512-2 et suivants du code monétaire et financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 755 501 590, dont le siège social est à BORDEAUX (33072), 10 Quai de Queyries, venant aux droits de la BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE, venant elle-même aux droits de la BANQUE POPULAIRE DU CENTRE, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

Ayant pour avocat Maître Philippe OLHAGARAY, membre de la SELARL DUCOS-ADER / OLHAGARAY & ASSOCIES, Avocats à la Cour, 26 Place des Martyrs de la Résistance 33000 BORDEAUX, et pour avocat postulant, MAÎTRE Olivier LOUBERE, Avocat à la Cour, 421 Avenue de Nonères 40000 MONT DE MARSAN, en le cabinet duquel est élu domicile

**AGISSANT EN VERTU**

De la Copie Exécutoire d'un Jugement contradictoire rendu en premier ressort par le Tribunal de Commerce de BRIVE LA GAILLARDE le 9 septembre 2022, signifié le 10 octobre 2022 et à ce jour définitif.

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 18 avril 2023 à  
par le ministère de la SCP SEIJO-LOPEZ et LALLART, et resté sans suite.



***J'ai, Maître Séverine ZAVOLI, Commissaire de Justice Associée au sein de la SELASU ZAVOLI SEVERINE, à la résidence de PARENTIS EN BORN (40160), 693 Avenue Henri Guillaumet, soussignée,***

Me suis transportée aux jour, mois et an que ci-dessus sis à BISCARROSSE (40600), 178, boulevard des Sables, Résidence Les Balcons de l'Océan, appartement A124, où étant et en présence de :

- ✓ Madame CHARENTON Sophie, Responsable de site pour la Société LAGRANGE VACANCES
- ✓ Monsieur RIEMER Marco, Société LANDES DIAGNOSTICS qui effectuera le mesurage Loi Carrez du bien et dont le rapport est annexé aux présentes.

J'ai procédé au descriptif du bien immobilier ainsi qu'il suit.

## ***CONSTATATIONS***

L'appartement est situé au premier étage de la résidence Les Balcons de l'Océan. Cette résidence construite en 2013 s'élève à 150 m de la plage et à 400 m des commerces. Elle est dotée d'une piscine extérieure chauffée, d'un sauna et d'un parking privé. A l'appartement est allouée une place de parking privative.







Le syndic de la résidence est l'Agence ATLANTIQUE SYNDIC, sise à MIMIZAN (40200), 2 Avenue du Courant.

Le logement est à ce jour géré par la société LAGRANGE VACANCES en vertu d'un bail commercial d'une durée de 9 années signé le 15 mars 2012, dont copie est annexée aux présentes.

Il est à noter qu'à ce jour, l'appartement est occupé par des vacanciers allemands.

Le logement a une surface loi Carrez de 55,27 m<sup>2</sup>. Le certificat de superficie établi par la SAS LANDES DIAGNOSTICS est annexé aux présentes.

***PORTE D'ENTREE :***

Porte en bois, recouverte sur l'extérieur d'une feuille d'acier et peinture.

Traces de rouille, notamment en partie haute.

Présence d'un œilleton.



***ENTREE AVEC COULOIR***

**Sol :** stratifié imitation bois en bon état.

**Plinthes :** en bois avec peinture blanche.

**Murs et plafond :** gouttelette blanche en état d'usage.

### ***PETITE CHAMBRE***

Porte isoplane coulissante en mélaminé.

**Sol** : stratifié imitation bois en état d'usage.

**Murs et plafond** : gouttelette blanche en bon état.

#### **Equipements :**

- + Un radiateur électrique piqué par la rouille,
- + Une fenêtre pvc double vitrage sans fissuration, un battant, donnant sur la coursive,
- + Un ensemble d'interrupteurs et prises en bon état.

### ***TOILETTES***

Porte isoplane, peinture blanche en bon état avec poignée en inox.

**Sol** : stratifié imitation bois, en bon état.

**Murs** : faïence sur environ un mètre de hauteur et gouttelette blanche en bon état.

#### **Equipements :**

- + Une cuvette de toilette avec réservoir en porcelaine et bouton double-chasse,
- + Une grille vmc qui fonctionne.

Depuis, le couloir, via une porte isoplane, on accède à la pièce principale avec espace cuisine.

### ***PIECE PRINCIPALE AVEC ESPACE CUISINE***

**Sol** : stratifié imitation bois en état d'usage.

**Murs et plafond** : gouttelette blanche en bon état général.

#### **Equipements :**

- + Un espace cuisine équipé de meubles en mélaminé imitation bois en bon état,
- + Un plan de travail en mélaminé noir,
- + Un évier en inox un bac avec égouttoir et robinet mitigeur,
- + Une hotte de marque Viva,
- + Une plaque à induction de marque Viva,
- + Un four à micro-ondes Samsung,
- + Un réfrigérateur intégré,
- + Un convecteur électrique piqué,

- ✚ Une porte-fenêtre châssis pvc blanc double vitrage sans fissuration, équipée de rideaux intérieurs occultant, donnant sur un balcon filant sur toute la largeur du logement avec sol carrelé et donnant sur la dune.









### ***CHAMBRE SUR COURSIVE***

Une porte isoplane avec peinture blanche en bon état, comportant une poignée en inox.

**Sol :** stratifié imitation bois en bon état pour les parties visibles.

**Murs et plafond :** gouttelette blanche portant des traces de frottement.

#### **Equipements :**

- ✚ Un convecteur électrique de marque Atlantic,
- ✚ Un placard à deux portes coulissantes en mélaminé, équipé de penderie et d'étagères,
- ✚ Une fenêtre châssis pvc blanc, deux vantaux, double vitrage sans fissuration, occupée de rideaux occultant intérieurs.





## ***SALLE DE BAIN***

Porte isoplane avec peinture blanche et poignée en inox.  
L'ensemble est en bon état.

**Sol** : stratifié imitation bois.

**Murs** : pour partie faïence en bon état sans fissuration.  
Le reste des murs est recouvert d'une peinture blanche.

**Plafond** : peinture gouttelette.

### **Equipements :**

- + Un meuble lavabo,
- + Un miroir en paroi,
- + Une baignoire en acier, avec paroi en verre
- + Une cuvette de toilette en porcelaine avec réservoir bouton double chasse,
- + Un radiateur sèche-serviette.



## **CHAMBRE SUR LE BOULEVARD DES SABLES**

Porte isoplane avec peinture blanche et poignée en inox en bon état.

**Sol** : stratifié imitation bois.

**Plinthes** : bois avec peinture blanche en état d'usage.

**Murs et plafond** : gouttelettes blanches.

### **Equipement :**

- ✚ Un convecteur électrique piqué,
- ✚ Une porte-fenêtre châssis en PVC, deux battants, double vitrage, sans fissuration, équipée de rideaux occultants,
- ✚ Un placard deux portes coulissantes en mélaminé, équipé d'étagères et de penderie,





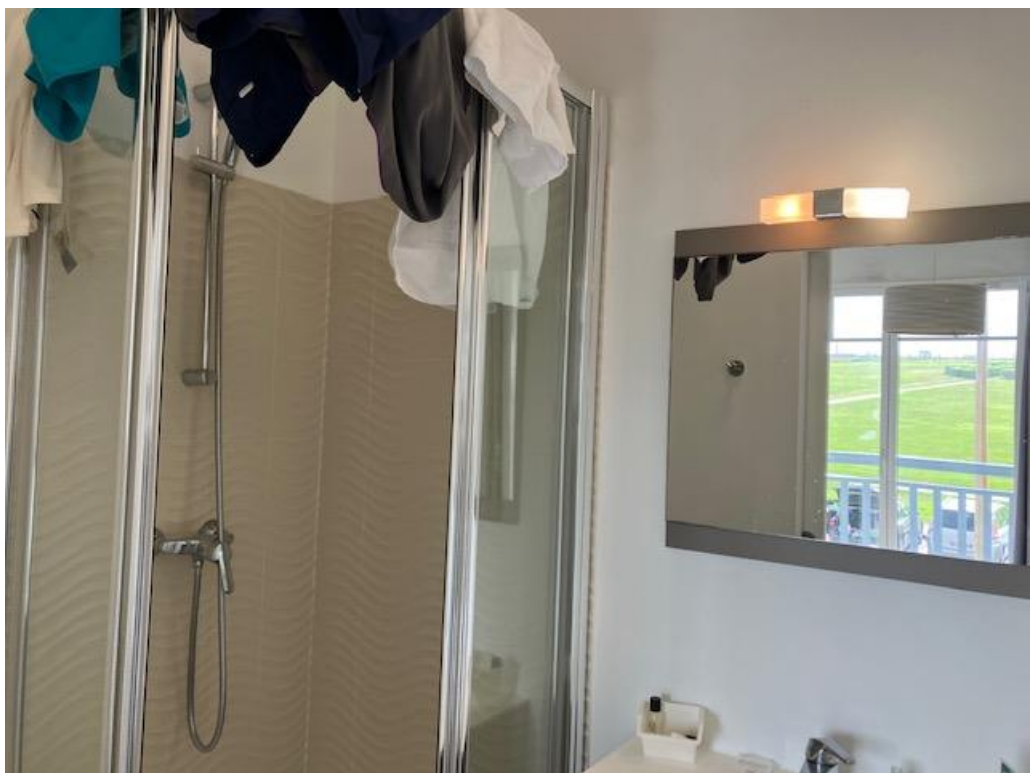


***ATTENANTE A CETTE CHAMBRE, UNE SALLE D'EAU PRIVATIVE***

Porte coulissante peinture blanche en état d'usage.  
Quelques traces de frottements en partie basse.

**Equipements :**

- ✚ Un meuble vasque avec robinet mitigeur, et un miroir en paroi,
- ✚ Une cabine de douche avec fermeture d'angle, et receveur en porcelaine, faïence vague couleur sable,
- ✚ Un placard à deux portes en mélaminé avec ouverture à la française, accueillant un cumulus de marque Aci.



Pour corroborer ce qu'il est dit ci-dessus, j'ai pris seize clichés numériques qui sont imprimés dans le corps de l'original, de l'expédition et de la copie du présent procès-verbal de constat.

Telles sont les constatations que j'ai faites, et de tout ce que dessus, j'ai dressé et rédigé le présent procès-verbal de constat sur quatorze pages et quatorze pages d'annexes pour servir et valoir ce que de droit.

<b>COUT D'ACTE</b>	
<b>TRANSPORT</b>	<b>7.67</b>
<b>HONORAIRES</b>	<b>219.16</b>
<b>TOTAL H.T.</b>	<b>226.83</b>
<b>T.V.A A 20 %</b>	<b>45.37</b>
<b>T.T.C.</b>	<b>272.20</b>





# **ANNEXE 1**

## **CERTIFICAT DE SUPERFICIE**





## Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier : 40600BISCARROSSE03  
Date du repérage : 05/07/2023  
Heure d'arrivée : 17 h 10  
Durée du repérage : 01 h 00

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'habitabilité 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

Localisation du ou des bâtiments :  
Département : .... **Landes**  
Adresse : ..... **178 Boulevard des Sables**  
Commune : ..... **40600 BISCARROSSE**  
  
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
**1 étage appartement n° A124**

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :  
Nom et prénom : ..  
Adresse : .....

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

Nom et prénom : **M. MAÎTRE ZAVOLI**  
Adresse : ..... **693 Avenue Henri Guillaumet**  
**40160 Parentis-en-Born**

### Repérage

Périmètre de repérage : **Appartement A124 dans sa globalité**

### Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : ..... **RIEMER Marco**  
Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **LANDES DIAGNOSTICS**  
Adresse : ..... **41 impasse de la Clairière**  
**40460 SANGUINET**  
Numéro SIRET : ..... **94852295800016**  
Désignation de la compagnie d'assurance : ..... **MAVIT**  
Numéro de police et date de validité : ..... **2012164 - 31/12/2023**

### Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)

**Surface loi Carrez totale : 55,27 m<sup>2</sup> (cinquante-cinq mètres carrés vingt-sept)**  
**Surface au sol totale : 12,53 m<sup>2</sup> (douze mètres carrés cinquante-trois)**



**Résultat du repérage**

Date du repérage : **05/07/2023**  
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :  
**Néant**  
Liste des pièces non visitées :  
**Néant**  
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :  
**Sans accompagnateur**

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
1er étage - Chambre 1	9,01	0	
1er étage - Chambre 2	4,64	0	
1er étage - Chambre 3	9,92	0	
1er étage - Cuisine/Séjour	17,98	0	
1er étage - Wc	1,56	0	
1er étage - Salle de bain	3,57	0	
1er étage - Salle d'eau	2,25	0	
1er étage - Couloir 1	3,91	0	
1er étage - Couloir 2	1,6	0	
1er étage - Placard	0,83	0	
1er étage - balcon	0	12,53	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

**Surface loi Carrez totale : 55,27 m<sup>2</sup> (cinquante-cinq mètres carrés vingt-sept)**  
**Surface au sol totale : 12,53 m<sup>2</sup> (douze mètres carrés cinquante-trois)**

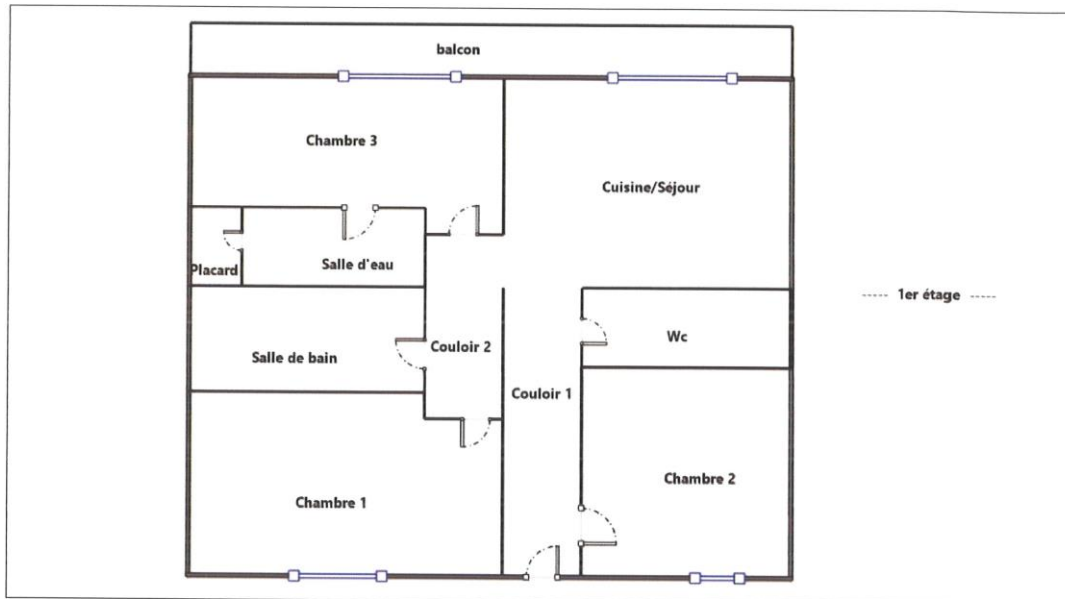
Fait à **BISCARROSSE**, le **05/07/2023**

Par : **RIEMER Marco**



Aucun document n'a été mis en annexe







**WE-CERT**  
**CERTIFICAT DE COMPÉTENCES DIAGNOSTIQUEUR**  
**IMMOBILIER**  
 «Version 01»

Décerné à : **RIEMER Marco**

Sous le numéro : **C2022-SE11-035**

Domaine (S) concerné (S)	VALIDITE
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (SANS MENTION)	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (MENTION)	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS INTERIEURES DE GAZ	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC DE L'ÉTAT DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES DES IMMEUBLES A USAGE D'HABITATION	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (SANS MENTION)	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE DANS LES IMMEUBLES BATIS (MENTION)	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (METROPOLE)	Du 21/12/2022 Au 20/12/2029
DIAGNOSTIC ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (DROM-COM)	X

Les compétences répondent aux exigences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.2714 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

\* Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Délivré à Thionville, le 21/12/2022

Par WE-CERT

Mme. Julie HOFFMANN - Responsable de certification



WE-CERT "Qualit'compétences" - 16 rue de Villars, 57 100 THIONVILLE  
 Tél: 03 72 92 92 95 - mail: adm@wecert.com/competences.com  
 SAS au capital de 7500 Euros - RCS de Thionville - Code APE / NAF: 7120B N°SIRET 88851995600021





ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **40600BISCARROSSE03** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 178 Boulevard des Sables 40600 BISCARROSSE.

Je soussigné, **RIEMER Marco**, technicien diagnostiqueur pour la société **LANDES DIAGNOSTICS** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Diagnostics	RIEMER Marco	WE.CERT	C2022-SE11-035	20/12/2029

- Avoir souscrit à une assurance (MAVIT n° 2012164 valable jusqu'au 31/12/2023) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **BISCARROSSE**, le **05/07/2023**

Signature de l'opérateur de diagnostics :

**Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

**Article L271-3 du Code de la Construction et de l'habitation**

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »



## **ANNEXE 2**

# **BAIL COMMERCIAL**





## BAIL COMMERCIAL

accompagnant l'achat d'un appartement  
dans une « Résidence de Tourisme » classée (arrêté du 4 juin 2010)

### BISCARROSSE PLAGÉ

Résidence

« Les Balcons de l'Océan »

**- PACK LOISIR SERENISSIME -**

*Formule retenue par le Bailleur : 1 semaine  
réparties suivant la décomposition ci-après*

	HIVER	ETE
Très Haute Saison		
Haute Saison		
Moyenne Saison	1	semaine
Basse Saison		

#### **ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**Le propriétaire** (ou à défaut la Société)  
demeurant

Ci-après dénommé « **le BAILLEUR** »,

*d'une part,*

#### **ET :**

- **La Société SODEREV TOUR**, SAS au capital de 3.490.000 euros, dont le siège Social est à Paris (75002) 19 rue d'Antin – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 445 103 658.

Représentée par son Président, Monsieur Vittorio LECCI,

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »,

*d'autre part,*

PACK LOISIRS SERENISSIME

*[Signature]*

*- 1 - L.F.*

**Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :**

### **EXPOSE**

Suivant acte reçu par Maître Latour, Notaire à Périgueux (24000) – 27 rue Gambetta, le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Les Balcons de l'Océan » à Biscarrosse Plage, dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements au plus tard le 31 décembre 2012.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence dans le délai d'un mois suivant son acceptation de la parfaite livraison immobilière par le vendeur, sous forme d'une Résidence de Tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

Il est également précisé que les vacanciers auront gratuitement accès, et sans restriction, à l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs de la Résidence.

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

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, de la Loi Tourisme du 22 Juillet 2009 et de l'arrêté ministériel du 23 Décembre 2009 au PRENEUR qui l'accepte, les biens meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

#### **ARTICLE 1 - Désignation**

##### **Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement**

Local(aux) constitué(s) :

- du logement numéro : **124**
- type : **T3 Cab**
- bâtiment : **A**
- superficie habitable : **55,58 m<sup>2</sup>**
- garage : **24**

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielles que juridiques résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR le(s)-dit(s) bien(s) entièrement meublé(s) et équipé(s), inclus la télévision, et conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Operators.

#### **ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail**

Le présent bail commercial est stipulé comme irrévocablement conclu à la date d'acquisition des biens et droits immobiliers par le BAILLEUR. Sa prise d'effet interviendra au plus tard dans le mois de la livraison effective des biens au BAILLEUR et portera sur une première période s'achevant le 31 octobre de l'année de prise d'effet, suivi de Neuf (9) années.

#### **ARTICLE 3 - Destination des lieux**

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée (arrêté ministériel du 4 Juin 2010), consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

PACK LOISIRS SERENISSIME

*[Signature]*

- 2 -

*[Signature]*

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.  
En conséquence, LE PRENEUR s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'ensemble de la Résidence :

- d'une part pour que la présente location soit soumise au régime de la TVA en vertu de l'article 261 D 4° a et ou b, et c du Code Général des Impôts, c'est à dire que Le PRENEUR s'engage notamment auprès du BAILLEUR à proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement : le nettoyage des locaux privatifs, , la fourniture du linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par les textes susvisés et par les instructions DGI du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA, précision faite que certains de ces services pourront être proposés "à la carte".  
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'exploitation de Résidence de Tourisme, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA.
- et d'autre part pour que la Résidence, objet des présentes, conserve son statut de Résidence de Tourisme classée pendant toute la durée du bail.
- Engagement de promotion touristique à l'étranger : le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176 et 177 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

#### **ARTICLE 4 - Charges et Conditions**

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

##### **4.1 – Concernant le PRENEUR**

###### **A. - Livraison**

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, dès lors où ces logements et annexes sont conformes aux normes locatives (administratives, européennes, ...) applicables aux Tour Opérateurs, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties ou leurs mandataires au jour de l'entrée en jouissance du PRENEUR. Sauf motif légitime, le défaut de signature de cet état des lieux par le PRENEUR et/ou le BAILLEUR ne diffère pas la prise d'effet du présent bail. A défaut d'établissement d'état des lieux du fait du PRENEUR et/ou du BAILLEUR, celui-ci sera effectué par voie d'huissier par la partie la plus diligente, dont le coût sera à la charge de la partie défaillante.

###### **B. - Entretien et réparations**

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les lieux et le mobilier en bon état de réparations et d'entretien dans les parties privatives pendant le cours du bail, sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

###### **C. - Travaux de transformation, d'amélioration**

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.

###### **D. - Restitution des lieux à la fin du bail**

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués, dans l'état d'usure et de vétusté normales avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité au BAILLEUR.

###### **E. - Mobilier**

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, LE BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier (ameublement et équipements) nécessaire pour qu'il puisse consentir des sous-locations en meublé, selon un cahier des charges établi par le PRENEUR.

###### **F. - 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 d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux et notamment :

- l'immeuble loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol,
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.



Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ces 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. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagées pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures ... nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remises en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

#### **G. - Contribution, taxes et charges diverses**

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels, aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, et de toutes dépenses engagées par le BAILLEUR (ou décidée en Assemblée Générale de Copropriété) sans l'accord express du PRENEUR. Le PRENEUR acquittera également les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la Résidence de Tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Toutefois, le BAILLEUR conservera la charge : 1) des impôts et taxes dont les propriétaires sont ordinairement tenus, notamment la Taxe Foncière, 2) des contributions à l'audiovisuel public (anciennement redevances audiovisuelles) et des taxes locales inhérentes au séjour du BAILLEUR dans son logement, 3) des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, 4) d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété, d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les biens loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives. Cette quote-part forfaitaire est fixée à 18 € TTC, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (cf paragraphe 5.1-C ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

#### **H. - Enseigne**

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour le paiement des charges ou taxes diverses non précisées ci-avant.

### **4.2 – Concernant le BAILLEUR**

#### **A. - Garanties**

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux à hauteur du montant de ces indemnités.

#### **B. - Cession**

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

#### **C. - Sous-location**

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

#### **D. - Mandat**

En raison du caractère du présent bail et de sa durée, le BAILLEUR s'interdit d'initier ou de voter toute décision collective lors des assemblées générales ou exceptionnelles de copropriété tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation par le PRENEUR de la Résidence ou pouvant porter un quelconque préjudice dans l'exercice de l'activité du PRENEUR ou de ses sous-traitants.





Le BAILLEUR avisera le PRENEUR de la date de la convocation aux assemblées générales de copropriété et, en cas d'absence du BAILLEUR, et dans le respect des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, il transférera ses pouvoirs au PRENEUR ou à toute personne désignée par celui-ci aux fins de le représenter.

#### **ARTICLE 5 – Loyer**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A.


Ce loyer est payable :

- partie en numéraire,
- partie en nature.

##### **5.1 – Loyer en numéraire**

###### **A. - Montant du loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire global annuel fixé à **9 361 euros HT**, pour les lots meublés, objets du présent bail (inclus les taxes associées).

Ce loyer sera majoré de la TVA dont le taux en vigueur à la signature du bail est de 5,5% 7%   
Il est fait remise définitive par le BAILLEUR au PRENEUR du loyer afférent à la période comprise entre la date de prise d'effet du présent bail commercial et le 30 avril 2013.

###### **B. - Paiement du loyer**

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR semestriellement au BAILLEUR, aux 30 avril et 30 octobre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Par exception avec ce qui précède et pour la seule année 2013, les loyers seront payés le 31 juillet 2013 (période du 1<sup>er</sup> mai 2013 au 31 juillet 2013) et 31 octobre 2013 (période du 1<sup>er</sup> août 2013 au 31 octobre 2013).

###### **C. - Révision du loyer**

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé pour la 1<sup>ère</sup> fois, le 31 octobre 2016, puis tous les trois (3) ans à la même période, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

##### **5.2 – Loyer en nature**

###### **A. - Définition du loyer en nature**

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours déterminés en entête des présentes. Les séjours s'effectueront dans l'appartement du bailleur ou dans un appartement de caractéristiques identiques et selon les modalités précisées à l'article 6.

###### **B. - Evaluation du loyer en nature**

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes de base mises à la disposition du bailleur, la valeur hors taxes résultant de 80% du tarif public pratiqué chaque année par le PRENEUR.

###### **C. - Révision du loyer en nature**

D'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, il est expressément stipulé que la révision du loyer en nature, résultera de l'évolution du tarif public qui tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer et ce pendant toute la durée du bail.

##### **5.3 – Conditions particulières**

Le BAILLEUR s'engage à quittancer la facture annuelle de loyer total (loyer en numéraire + loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

##### **5.4 – Stipulations particulières**

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements amenant un dysfonctionnement dans l'activité du PRENEUR, notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le PRENEUR aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.



## **ARTICLE 6 – Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature**

### **6.1 – Calendrier des séjours**

Le PRENEUR communiquera 2 fois par an au BAILLEUR le calendrier d'occupation (établi chaque saison selon les critères impératifs, et donc incontestables, de l'activité du PRENEUR) au plus tard :

- le 15 juillet pour la période d'hiver
- le 15 décembre pour la période d'été

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10H00.

### **6.2 – Réservation des séjours**

a) le BAILLEUR devra, chaque année, notifier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :

- le 1er septembre pour la période d'hiver,
- le 31 janvier pour la période d'été.

b) si, pour une raison ou une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR, au plus tard 10 jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.

c) à défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le PRENEUR.

d) il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.

e) La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

### **6.3 – Modalités d'occupation**

Le BAILLEUR bénéficie, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- accueil, réception
- entretien à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gracieuse des draps et kits linge pour son séjour.

Il est expressément convenu qu'aucune occupation du BAILLEUR ne pourra s'effectuer pendant les périodes de fermeture de la résidence.

Enfin, le BAILLEUR bénéficiera d'une possibilité d'occupation dite "week-end de dernière minute" en fonction des disponibilités du PRENEUR, qu'il pourra réserver au plus tôt deux (2) jours avant le départ, moyennant une somme forfaitaire de Quarante (40) Euros TTC, directement déduite de son loyer.

### **6.4 – Cession des droits d'occupation**

Afin de respecter la réglementation sur les résidences de tourisme et d'éviter le déclassement, le BAILLEUR s'oblige dans le présent contrat, que s'il entendait ponctuellement céder ses droits d'occupation, à en aviser le PRENEUR et à les lui confier exclusivement. Le PRENEUR pourra se charger de proposer à la location la ou les semaines non occupées par le BAILLEUR sans engagement et pour un loyer de 50% du prix public.

### **6.5 – Année de livraison**

Il est expressément convenu et accepté par le BAILLEUR que l'utilisation de ses droits d'occupation, lors de l'année de livraison, s'effectuera sous réserve des disponibilités du PRENEUR.

## **ARTICLE 7 - Occupation de l'appartement en sus du droit d'occupation**

Cette faculté est non garantie et indépendante des conditions du présent bail. Elle permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 20 % de réduction. Le BAILLEUR bénéficiera en outre d'une réduction de 20% sur les prix publics de location sur l'ensemble des résidences LAGRANGE CLASSIC, LAGRANGE CONFORT+ et LAGRANGE PRESTIGE, selon disponibilités et 10 % sur l'ensemble de la brochure LAGRANGE, en réservant directement et exclusivement auprès du PRENEUR.

## **ARTICLE 8 - Bourse d'échange**

Il s'agit d'une possibilité, et non d'un droit garanti, offerte au BAILLEUR, d'échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence gérée par le PRENEUR. Le PRENEUR se réserve en outre la possibilité de ne pas donner suite à une demande d'échange, notamment en fonction des disponibilités et/ou des impératifs de planning.

**ARTICLE 9 - Déclarations fiscales**

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, conformément aux dispositions combinées des articles 261-D-4 a, b et c du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux précisions apportées par les instructions administratives du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, déclare expressément renoncer à la franchise en base. Il s'engage à cet effet à exercer cette option dans la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

**ARTICLE 10 - DIVERS**

Sous réserve de l'accord du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, tous les Trois (3) ans, la modification de son loyer en nature, c'est à dire la modification des droits de séjour pour ses semaines d'occupation, étant entendu que cette modification du loyer en nature entraînera une modification du loyer en numéraire.

En cas de revente, de donation et plus généralement de tout acte de disposition entraînant mutation des biens objets du présent bail, le bénéficiaire se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant des présentes auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de ce transfert. Le BAILLEUR s'engage à faire annexer le présent bail à toute promesse de vente ou tout acte entraînant projet ou réalisation d'un transfert de propriété.

**ARTICLE 11 - Frais**

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

**ARTICLE 12 - Election de domicile – Attribution de juridiction**

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Paris.

Fait en trois exemplaires originaux,  
A ..... *Paris* .....  
Le ..... *15 Mars 2012* .....

**LE BAILLEUR**



**LE PRENEUR**  
**SODEREV TOUR**

