

**ADDITIF
AU CAHIER DES CONDITIONS
DE LA VENTE**

LYONNAISE DE BANQUE / AVOVENTES / AVOVENTES - N°RG 25/00017

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE DIX SEPT
JUILLET**

Par le présent acte déposé au greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE ce jour,

Maître Hubert ROUSSEL (Cabinet ROUSSEL CABAYE & Associés), du barreau de MARSEILLE, pour qui élection de domicile est faite en son Cabinet 11/A rue Armény (13006) MARSEILLE, (Tél 04.91.33.14.59 - Fax 04.91.33.51.09), lequel se constitue sur la présente poursuite de vente, avocat et celui de :

La LYONNAISE DE BANQUE, société anonyme à conseil d'administration au capital de 260.840.262 Euros, dont le siège social est à LYON (69001) 8 rue de la République, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON, et identifiée sous le numéro SIREN 954 507 976, représentée par son Directeur Général y domicilié,

Poursuivant la vente des biens et droits immobiliers suivants :

Un APPARTEMENT meublé portant le numéro 8, situé au 1^{er} étage, formant le lot de copropriété numéro 10,

Dépendant d'un immeuble en copropriété dénommé « LA COUTELLERIE », dans lequel est exploité une résidence de services à caractère para-hôtelier à l'enseigne « RESIHOTEL », sis à MARSEILLE (13002), quartier Hôtel de Ville, 2, 4 et 6 rue Saint Victoret, 1, 3 et 5 rue Saint Jaume, et 4 rue Coutellerie, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
809 C	43	1 IMP ST JAUME	42 ca
809 C	44	3 IMP ST JAUME	37 ca
809 C	45	5 IMP ST JAUME	1 a 58 ca
809 C	46	4 RUE SAINT-VICTORET	48 ca
809 C	47	2 RUE SAINT-VICTORET	72 ca
Surface totale :			3 a 57 ca

A l'encontre de :

AVOVENTES

Pour compléter le cahier des conditions de la vente,

■ Il dépose avec le présent additif pour être joint au cahier des conditions de la vente : le dossier de diagnostics immobiliers établi le 07/07/2026 par la société DIAGNOSTICS & EXPERTISES, concernant les parties privatives comprenant le diagnostic amiante, l'état parasitaire, l'état de l'installation de l'électricité, le diagnostic de performance énergétique ainsi que l'état des risques et pollutions.

■ Il dépose avec le présent additif pour être joint au cahier des conditions de la vente : le contrat de bail commercial de locaux meublés soumis aux articles L145-1 et suivants du code de commerce en date du 29/11/2017 ainsi que l'avenant au contrat de bail commercial en date du 07/10/2024.

A MARSEILLE le 17 juillet 2026

Résumé de l'expertise n° 2607-307-FB

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

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Adresse : **La Coutellerie**

2,4,6 rue Saint Victoret

1,3,5 rue Saint Jeau et 4 rue Coutellerie (10)

Commune : **13002 MARSEILLE 02**

Section cadastrale 809 C, Parcelle(s) n° 43-44-45-46-47

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Étage 1; Porte 8, Lot numéro 10

Périmètre de repérage : ... **Ensemble des parties privatives**

	Prestations	Conclusion
	Amiante	Dans le cadre de la mission, il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.
	Etat Terme/Parasitaire	Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites.
	Électricité	L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).
	DPE	282 kWh/m²/an 9 kg CO₂/m²/an  Estimation des coûts annuels : entre 460 € et 690 € par an Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2613E1832705J

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société HOTELIERE MASSILI APPART, dont le siège social est situé à MOUGINS (06250), 1200 avenue Docteur Maurice Donat – Natura 3 - et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES sous le numéro 833 453 376, représentée par son représentant légal en exercice

Ci-après dénommée LE PRENEUR

ET :

AVOVENTES

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

IL A ETE RAPPELE :

- Par acte auquel il est fait expressément référence et que les parties aux présentes déclarent parfaitement connaître, LE BAILLEUR a donné à bail le 22 novembre 2017 à la société HOTELIERE MASSILI APPART, l'appartement n° 10
LE PRENEUR s'est rapproché des propriétaires bailleurs de la résidence pour leur faire part d'une situation qui nécessite quelques évolutions.

En effet, malgré le bon entretien général de la résidence par l'exploitant, l'évolution du marché de la résidence hôtelière constitue une difficulté en raison d'un fort développement de la concurrence avec des produits récents et/ou rénovés.

LE PRENEUR a ainsi sollicité ses bailleurs afin qu'ils interviennent pour la rénovation des salles de bains. La vétusté de ces pièces d'eau justifie une rénovation rapide au risque que l'insatisfaction clients n'impacte très vite le niveau de prestation que se doit de garantir une résidence de tourisme classée 3* avec toutes les conséquences de perte de notoriété et donc de chiffre d'affaires pour l'exploitant à bail.

LE BAILLEUR, pleinement conscient de cette nécessité, a ainsi échangé avec le PRENEUR afin de définir des conditions de mise en œuvre de ce projet.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

Le BAILLEUR accepte de participer financièrement au renouvellement et à la modernisation de la salle bains suivant cahier des charges indicatif suivant :

- Les peintures de la SdB

1

Handwritten signatures and initials, including "JH" and "OF", and a large checkmark.

- Le changement du meuble de salle de bain
- Changement bac à douche
- Sols + murs faïencés en certains endroits
- Changement sèche-serviette et pose sèche-cheveux
- Changement robinetterie
- Changement mobilier vasque/ miroir led
- Changement abattant wc et éventuellement wc
- Reprises plomberie et électricité

Cette liste est non exhaustive et non limitative et le PRENEUR aura la faculté avec le représentant de propriétaires de faire les arbitrages pour que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un budget maximum d'investissements fixé à la somme de 5.500 € HT par appartement.

Le montant précité constitue une valeur maximale (frais de livraison et d'installation inclus) qui ne pourra être dépassé par le PRENEUR. Tout éventuel dépassement de budget sera intégralement pris en charge par le PRENEUR :

Dès réalisation des travaux, réception et achèvement, il sera ainsi émis par le PRENEUR, responsable de la réception des éléments mobilier et travaux, auprès du BAILLEUR, la facture individualisée à acquitter pour les appartements visés au présent avenant.

Le PRENEUR émettra cette facture au BAILLEUR pour le montant des investissements facturés.

Le BAILLEUR aura bien entendu la faculté de venir constater la réalité des travaux.

Article 2 :

Le financement des travaux à charge du BAILLEUR s'organisera suivant le processus visé ci-après. Le contrat de bail prévoit une part variable de loyer, revenant à chacun des propriétaires/bailleurs pour l'exercice écoulé, au-delà d'un seuil de chiffre d'affaires dépassé par l'exploitant.

Il y a environ un an, en accord avec le représentant des propriétaires, il avait été convenu que la part variable pour l'exercice clos au 30/09/2022 serait conservée par la PRENEUR dans la perspective de réalisation de ces travaux. Enfin, qu'il en serait de même pour la part variable au 30/09/2023.

Simultanément le PRENEUR s'était engagé à participer à hauteur de 20% de l'investissement soit 1.100 € HT par appartement.

Ainsi le BAILLEUR et le PRENEUR ont à leur charge respective 4.400 € HT et 1.100 € HT.

Les parts variables revenant au BAILLEUR pour les exercices clos au 30/09/2022 et 30/09/2023 représentent respectivement les sommes de 1 708,53 € HT et 2 402,24 € HT soit la somme globale de 4 110,77 € HT.

Le solde manquant pour la somme de **289,23€HT** à la charge du BAILLEUR sera retenu sur sa prochaine échéance trimestrielle de loyer fixe.

Article 3 :

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées

Fait à Marseille,

le 7/10/2024

En deux exemplaires que chacune des parties reconnaît avoir en sa possession.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

AVOVENTES

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société HOTELIERE MASSILI APPART, dont le siège social est situé à MOUGINS (06250), 1200 avenue Docteur Maurice Donat – Natura 3 - et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES sous le numéro 833 453 376, représentée par son représentant légal en exercice.

Ci-après dénommée LE PRENEUR

ET :

AVOVENTES

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

IL A ETE RAPPELE :

- Par acte auquel il est fait expressément référence et que les parties aux présentes déclarent parfaitement connaître, LE BAILLEUR a donné à bail le 22 novembre 2017 à la société HOTELIERE MASSILI APPART, l'appartement n° 22
LE PRENEUR s'est rapproché des propriétaires bailleurs de la résidence pour leur faire part d'une situation qui nécessite quelques évolutions.

En effet, malgré le bon entretien général de la résidence par l'exploitant, l'évolution du marché de la résidence hôtelière constitue une difficulté en raison d'un fort développement de la concurrence avec des produits récents et/ou rénovés.

LE PRENEUR a ainsi sollicité ses bailleurs afin qu'ils interviennent pour la rénovation des salles de bains. La vétusté de ces pièces d'eau justifie une rénovation rapide au risque que l'insatisfaction clients n'impacte très vite le niveau de prestation que se doit de garantir une résidence de tourisme classée 3* avec toutes les conséquences de perte de notoriété et donc de chiffre d'affaires pour l'exploitant à bail.

LE BAILLEUR, pleinement conscient de cette nécessité, a ainsi échangé avec le PRENEUR afin de définir des conditions de mise en œuvre de ce projet.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 :

Le BAILLEUR accepte de participer financièrement au renouvellement et à la modernisation de la salle bains suivant cahier des charges indicatif suivant :

- Les peintures de la SdB

AVOVENTES

- Le changement du meuble de salle de bain
- Changement bac à douche
- Sols + murs faïencés en certains endroits
- Changement sèche-serviette et pose sèche-cheveux
- Changement robinetterie
- Changement mobilier vasque/ miroir led
- Changement abattant wc et éventuellement wc
- Reprises plomberie et électricité

Cette liste est non exhaustive et non limitative et le PRENEUR aura la faculté avec le représentant de propriétaires de faire les arbitrages pour que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un budget maximum d'investissements fixé à la somme de 5.500 € HT par appartement.

Le montant précité constitue une valeur maximale (frais de livraison et d'installation inclus) qui ne pourra être dépassé par le PRENEUR. Tout éventuel dépassement de budget sera intégralement pris en charge par le PRENEUR :

Dès réalisation des travaux, réception et achèvement, il sera ainsi émis par le PRENEUR, responsable de la réception des éléments mobilier et travaux, auprès du BAILLEUR, la facture individualisée à acquitter pour les appartements visés au présent avenant.

Le PRENEUR émettra cette facture au BAILLEUR pour le montant des investissements facturés.

Le BAILLEUR aura bien entendu la faculté de venir constater la réalité des travaux.

Article 2 :

Le financement des travaux à charge du BAILLEUR s'organisera suivant le processus visé ci-après. Le contrat de bail prévoit une part variable de loyer, revenant à chacun des propriétaires/bailleurs pour l'exercice écoulé, au-delà d'un seuil de chiffre d'affaires dépassé par l'exploitant. Il y a environ un an, en accord avec le représentant des propriétaires, il avait été convenu que la part variable pour l'exercice clos au 30/09/2022 serait conservée par la PRENEUR dans la perspective de réalisation de ces travaux. Enfin, qu'il en serait de même pour la part variable au 30/09/2023. Simultanément le PRENEUR s'était engagé à participer à hauteur de 20% de l'investissement soit 1.100 € HT par appartement. Ainsi le BAILLEUR et le PRENEUR ont à leur charge respective 4.400 € HT et 1.100 € HT. Les parts variables revenant au BAILLEUR pour les exercices clos au 30/09/2022 et 30/09/2023 représentent respectivement les sommes de 1 708,53 € HT et 2 402,24 € HT soit la somme globale de 4 110,77 € HT.

Le solde manquant pour la somme de 289,23€ HT à la charge du BAILLEUR sera retenu sur sa prochaine échéance trimestrielle de loyer fixe.

Article 3 :

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées

Fait à Marseille,

le 7/10/2024

En deux exemplaires que chacune des parties reconnaît avoir en sa possession.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

AVOVENTES

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société HOTELIERE MASSILI APPART, dont le siège social est situé à MOUGINS (06250), 1200 avenue Docteur Maurice Donat – Natura 3 - et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES sous le numéro 833 453 376, représentée par son représentant légal en exercice

Ci-après dénommée LE PRENEUR

ET :

AVOVENTES

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

IL A ETE RAPPELE :

- Par acte auquel il est fait expressément référence et que les parties aux présentes déclarent parfaitement connaître, LE BAILLEUR a donné à bail le 22 novembre 2017 à la société HOTELIERE MASSILI APPART, l'appartement n° 10
LE PRENEUR s'est rapproché des propriétaires bailleurs de la résidence pour leur faire part d'une situation qui nécessite quelques évolutions.

En effet, malgré le bon entretien général de la résidence par l'exploitant, l'évolution du marché de la résidence hôtelière constitue une difficulté en raison d'un fort développement de la concurrence avec des produits récents et/ou rénovés.

LE PRENEUR a ainsi sollicité ses bailleurs afin qu'ils interviennent pour la rénovation des salles de bains. La vétusté de ces pièces d'eau justifie une rénovation rapide au risque que l'insatisfaction clients n'impacte très vite le niveau de prestation que se doit de garantir une résidence de tourisme classée 3* avec toutes les conséquences de perte de notoriété et donc de chiffre d'affaires pour l'exploitant à bail.

LE BAILLEUR, pleinement conscient de cette nécessité, a ainsi échangé avec le PRENEUR afin de définir des conditions de mise en œuvre de ce projet.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 :

Le BAILLEUR accepte de participer financièrement au renouvellement et à la modernisation de la salle bains suivant cahier des charges indicatif suivant :

- Les peintures de la SdB

JH OF

- Le changement du meuble de salle de bain
- Changement bac à douche
- Sols + murs faïencés en certains endroits
- Changement sèche-serviette et pose sèche-cheveux
- Changement robinetterie
- Changement mobilier vasque/ miroir led
- Changement abattant wc et éventuellement wc
- Reprises plomberie et électricité

Cette liste est non exhaustive et non limitative et le PRENEUR aura la faculté avec le représentant de propriétaires de faire les arbitrages pour que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un budget maximum d'investissements fixé à la somme de 5.500 € HT par appartement.

Le montant précité constitue une valeur maximale (frais de livraison et d'installation inclus) qui ne pourra être dépassé par le PRENEUR. Tout éventuel dépassement de budget sera intégralement pris en charge par le PRENEUR :

Dès réalisation des travaux, réception et achèvement, il sera ainsi émis par le PRENEUR, responsable de la réception des éléments mobilier et travaux, auprès du BAILLEUR, la facture individualisée à acquitter pour les appartements visés au présent avenant.

Le PRENEUR émettra cette facture au BAILLEUR pour le montant des investissements facturés.

Le BAILLEUR aura bien entendu la faculté de venir constater la réalité des travaux.

Article 2 :

Le financement des travaux à charge du BAILLEUR s'organisera suivant le processus visé ci-après. Le contrat de bail prévoit une part variable de loyer, revenant à chacun des propriétaires/bailleurs pour l'exercice écoulé, au-delà d'un seuil de chiffre d'affaires dépassé par l'exploitant.

Il y a environ un an, en accord avec le représentant des propriétaires, il avait été convenu que la part variable pour l'exercice clos au 30/09/2022 serait conservée par la PRENEUR dans la perspective de réalisation de ces travaux. Enfin, qu'il en serait de même pour la part variable au 30/09/2023.

Simultanément le PRENEUR s'était engagé à participer à hauteur de 20% de l'investissement soit 1.100 € HT par appartement.

Ainsi le BAILLEUR et le PRENEUR ont à leur charge respective 4.400 € HT et 1.100 € HT.

Les parts variables revenant au BAILLEUR pour les exercices clos au 30/09/2022 et 30/09/2023 représentent respectivement les sommes de 1 708,53 € HT et 2 402,24 € HT soit la somme globale de 4 110,77 € HT.

Le solde manquant pour la somme de **289,23€HT** à la charge du BAILLEUR sera retenu sur sa prochaine échéance trimestrielle de loyer fixe.

Article 3 :

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées

Fait à Marseille,

le 7/10/2024

En deux exemplaires que chacune des parties reconnaît avoir en sa possession.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

AVOVENTES

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La société HOTELIERE MASSILI APPART, dont le siège social est situé à MOUGINS (06250), 1200 avenue Docteur Maurice Donat – Natura 3 - et qui est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de CANNES sous le numéro 833 453 376, représentée par son représentant légal en exercice

Ci-après dénommée LE PRENEUR

ET :

AVOVENTES

Ci-après dénommée LE BAILLEUR

IL A ETE RAPPELE :

- Par acte auquel il est fait expressément référence et que les parties aux présentes déclarent parfaitement connaître, LE BAILLEUR a donné à bail le 22 novembre 2017 à la société HOTELIERE MASSILI APPART, l'appartement n° 22
LE PRENEUR s'est rapproché des propriétaires bailleurs de la résidence pour leur faire part d'une situation qui nécessite quelques évolutions.

En effet, malgré le bon entretien général de la résidence par l'exploitant, l'évolution du marché de la résidence hôtelière constitue une difficulté en raison d'un fort développement de la concurrence avec des produits récents et/ou rénovés.

LE PRENEUR a ainsi sollicité ses bailleurs afin qu'ils interviennent pour la rénovation des salles de bains. La vétusté de ces pièces d'eau justifie une rénovation rapide au risque que l'insatisfaction clients n'impacte très vite le niveau de prestation que se doit de garantir une résidence de tourisme classée 3* avec toutes les conséquences de perte de notoriété et donc de chiffre d'affaires pour l'exploitant à bail.

LE BAILLEUR, pleinement conscient de cette nécessité, a ainsi échangé avec le PRENEUR afin de définir des conditions de mise en œuvre de ce projet.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV :

Article 1 :

Le BAILLEUR accepte de participer financièrement au renouvellement et à la modernisation de la salle bains suivant cahier des charges indicatif suivant :

- Les peintures de la SdB

AVOVENTES

4/

- Le changement du meuble de salle de bain
- Changement bac à douche
- Sols + murs faïencés en certains endroits
- Changement sèche-serviette et pose sèche-cheveux
- Changement robinetterie
- Changement mobilier vasque/ miroir led
- Changement abattant wc et éventuellement wc
- Reprises plomberie et électricité

Cette liste est non exhaustive et non limitative et le PRENEUR aura la faculté avec le représentant de propriétaires de faire les arbitrages pour que les travaux soient réalisés dans le cadre d'un budget maximum d'investissements fixé à la somme de 5.500 € HT par appartement.

Le montant précité constitue une valeur maximale (frais de livraison et d'installation inclus) qui ne pourra être dépassé par le PRENEUR. Tout éventuel dépassement de budget sera intégralement pris en charge par le PRENEUR :

Dès réalisation des travaux, réception et achèvement, il sera ainsi émis par le PRENEUR, responsable de la réception des éléments mobilier et travaux, auprès du BAILLEUR, la facture individualisée à acquitter pour les appartements visés au présent avenant.

Le PRENEUR émettra cette facture au BAILLEUR pour le montant des investissements facturés.

Le BAILLEUR aura bien entendu la faculté de venir constater la réalité des travaux.

Article 2 :

Le financement des travaux à charge du BAILLEUR s'organisera suivant le processus visé ci-après. Le contrat de bail prévoit une part variable de loyer, revenant à chacun des propriétaires/bailleurs pour l'exercice écoulé, au-delà d'un seuil de chiffre d'affaires dépassé par l'exploitant. Il y a environ un an, en accord avec le représentant des propriétaires, il avait été convenu que la part variable pour l'exercice clos au 30/09/2022 serait conservée par la PRENEUR dans la perspective de réalisation de ces travaux. Enfin, qu'il en serait de même pour la part variable au 30/09/2023. Simultanément le PRENEUR s'était engagé à participer à hauteur de 20% de l'investissement soit 1.100 € HT par appartement. Ainsi le BAILLEUR et le PRENEUR ont à leur charge respective 4.400 € HT et 1.100 € HT. Les parts variables revenant au BAILLEUR pour les exercices clos au 30/09/2022 et 30/09/2023 représentent respectivement les sommes de 1 708,53 € HT et 2 402,24 € HT soit la somme globale de 4 110,77 € HT.

Le solde manquant pour la somme de 289,23€ HT à la charge du BAILLEUR sera retenu sur sa prochaine échéance trimestrielle de loyer fixe.

Article 3 :

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées

Fait à Marseille,

le 7/10/2024

En deux exemplaires que chacune des parties reconnaît avoir en sa possession.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

AVOVENTES