



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'an deux mille vingt quatre
Et le quatorze octobre de 14 heures 00 à 16 heures 00

À la requête de :

La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU FINISTERE, société civile coopérative à personnel et capital variables, inscrite du Registre du commerce et des sociétés de QUIMPER sous le numéro D 778 134 601, dont le siège social est sis 7 route du Loc'h à QUIMPER (29000), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat Maître Adeline DASTE, membre de la SCP COURTAIGNE AVOCATS, avocat au Barreau de Versailles, 4 place Hoche 78000 VERSAILLES

Agissant en vertu de la copie en forme exécutoire d'un acte reçu le 3 décembre 2010 par Me Gaël LAISIS, notaire associé de la SCP Eric FAUVEL, Philippe GAUTIER et Gaël LAISIS, titulaire d'un office notarial à NANTES (Loire-Atlantique), contenant notamment prêt consenti par la requérante n°00250334448, et d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception contenant déchéance du terme en date du 9 juillet 2024, réitérée en tant que de besoin par un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte de la SELARL ACTIAJURIS en date du 23 septembre 2024

Les causes de ce commandement n'ayant pas été réglées dans le délai légal,

La société requérante me prie de bien vouloir procéder aux opérations de description telles que prévues par le Code des procédures civiles d'exécution à l'encontre de

sur l'immeuble sis à LE PORT-MARLY (Yvelines), 3 avenue Simon Vouet (lots de copropriété n°20 et 139)

Qu'elle me requiert à cet effet.

Je, Dylan RICHARD, commissaire de justice associé, membre de la société civile professionnelle Xavier BARIANI, Dylan RICHARD, Magali BARIANI et Elodie ROUDIER commissaires de justice associés, titulaire d'un office de commissaire de justice à Versailles (78000), 5 bis, rue Sainte Sophie, soussigné,



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

Me suis rendu ce jour à 14 heures à LE PORT-MARLY (Yvelines), 3 avenue Simon Vouet, où étant, en présence de diagnostiqueur au sein de la société CTI EXPERTISES, et de occupante du logement par l'intermédiaire de la CROIX ROUGE, à qui je me suis présenté en lui déclarant mes nom, prénom, qualité et objet de mes opérations, j'ai procédé aux constatations suivantes :

CONSTATATIONS

1. Distribution

La porte d'entrée ouvre sur une première pièce (séjour) dans laquelle se trouve un coin kitchenette sur la droite.

Une porte coulissante donne sur une pièce utilisée à usage de chambre à coucher.

Depuis cette chambre, une salle de bain avec WC est accessible.

2. État des lieux

Séjour (accessible depuis l'entrée) :

- Accès par une porte avec plaque « 016 » en bon état.
- Sol : dans la zone cuisine, carrelage de couleur grise en bon état. Dans la partie séjour, moquette de couleur grise tachée et comportant de multiples auréoles.
- Plinthes en bois de couleur blanche.
- Murs : toile de verre peinte de couleur blanche en état d'usage.
- Plafond : peinture de couleur blanche en bon état.
- Luminaire en bon état. Applique murale en bon état.
- L'ensemble des appareillages électriques est d'aspect usagé, sous réserve de bon fonctionnement.
- La partie kitchenette comprend un plan de travail avec réservation pour plaque de cuisson, un évier circulaire avec robinet. Meuble sous évier accessible par 2 portes usagées.
- Cette pièce est éclairée par deux porte-fenêtres châssis aluminium lesquelles s'ouvrent et se ferment correctement. Volets roulants à ouverture manuelle en bon état.
- Un placard est accessible par une porte qui coulisse correctement.
- Convecteur électrique d'aspect récent, sous réserve de bon fonctionnement.



SCP Xavier BARIANI, Dyltan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

Chambre :

- Accès par une porte coulissante peinte de couleur blanche en état d'usage, sale en périphérie du bouton.
- Sol : moquette de couleur grise tachée et comportant de multiples auréoles.
- Plinthes en bois de couleur blanche.
- Murs : toile de verre peinte de couleur blanche en état d'usage. Le mur de face est peint de couleur grise.
- Plafond : peinture de couleur blanche en bon état.
- Luminaire en bon état. Applique murale en bon état.
- L'ensemble des appareillages électriques est d'aspect usagé, sous réserve de bon fonctionnement.
- Cette pièce est éclairée par une porte-fenêtre châssis aluminium laquelle s'ouvre et se ferme correctement. Volet roulant à ouverture manuelle en bon état.
- Deux placards sont présents dans cette pièce, lesquels sont accessibles par des portes qui coulisent correctement.
- Convecteur électrique d'aspect récent, sous réserve de bon fonctionnement.

Salle de bain :

- Accès par une porte intérieure dont la peinture est en mauvais état. Poignée béquille et plaque de propreté en état d'usage.
- Sol : carrelage de couleur grise avec deux importantes reprises en partie centrale de la pièce.
- Murs : faïence jusqu'à environ 1,90 m de hauteur. Au-delà, toile de verre peinte de couleur blanc cassé en mauvais état, comportant de multiples traces noires.
- Plafond : peinture de couleur blanc cassé en mauvais état, comportant d'importantes traces noires notamment à l'aplomb de la baignoire.
- Baignoire dont le tablier carrelé est éclaté à hauteur de la trappe de visite.
- Cuvette de toilette usagée.
- Lavabo dont la vasque est usagée montée sur un meuble en bois en mauvais état.
- La VMC ne fonctionne pas lors de mes constatations.



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

Terrasse :

Une terrasse est accessible dont le sol est composé de dalles sur plots en béton désactivé en état d'usage. Cette terrasse n'est pas clôturée ni délimitée.

Parking :

Le parking n'a pas été identifié. Il est supposé porter le n°14.

3. Occupation

Ces locaux sont loués à la

suivant bail commercial sous

seing privé en date du 15 mars 2018, d'une durée de 9 ans à compter du 1^{er} mars 2018, étant précisé que la clause suivante a été stipulée dans ce bail :

Article 1 – Conditions suspensives

La rupture du précédent bail au 28 février 2018 (minuit) et la prise d'effet immédiatement consécutive du présent bail au 1^{er} mars 2018 sont indissociables et soumises aux conditions suivantes.

1.1 – Cession de 100% du capital de la

La présente convention s'inscrit dans le cadre d'un projet de cession de l'intégralité du capital de la
aujourd'hui détenue à 100% par
de manière rétroactive au 1^{er} mars 2018.

Il devra pour cela être justifié d'une copie de l'acte de cession au conseil du Bailleur (Me Lorgeoux – avocat au barreau de Nantes) pour le 23 mars 2018 au plus tard puis, dans les 60 jours de la signature de l'acte de cession – délai préfix -, des statuts modifiés et de la publicité subséquente au BODACC.

Ces justificatifs sont portables et non quérables faisant qu'à défaut pour le Preneur de déférer volontairement à ces communications dans les délais, les présentes seront nulles et non avenues.

A la date des présentes, j'ignore si les conditions suspensives ont été levées.

Le loyer stipulé est le suivant :



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

Article 6 - Loyer

6.1 – Montant, paiement et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL HORS TAXES de : **6813,67 €**

- correspondant à l'appartement pour : 6612,10 €
- et à l'éventuel parking y attaché pour : 201,57 €

Ce(s) montant(s) sont assujettis à la TVA au taux qui lui (leur) est (sont) applicable(s).

Le loyer est payable par trimestre civil, à parts égales, au 10 du mois suivant le trimestre considéré.

Le loyer est indexé annuellement, de plein droit et sans formalité requise, au 1^{er} janvier et pour la première fois au 1^{er} janvier 2019, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE selon la formule :

$$\text{Loyer année N} = \text{Loyer initial du bail} / \text{ILC 4}^{\text{ème}} \text{ trim. 2017} \times \text{ILC 4}^{\text{ème}} \text{ trim. Année N-1}$$

En cas de non-paiement à l'échéance le Preneur sera redevable de plein droit d'un intérêt de retard au taux légal majoré de trois points, tout mois commencé étant dû.

6.2 – Majoration du loyer

Le Preneur a exprimé le souhait d'étendre son activité d'hébergement à celle d'hébergement d'urgence en contractant avec les organismes qui en ont la charge (115, SAMU social,...) afin d'accueillir

des personnes en situation de difficulté sociale pour leur fournir un habitat devant néanmoins rester temporaire.

Dans l'éventualité du développement de cette activité qui conduirait celle-ci à représenter plus de trente pour cent du chiffre d'affaires annuel de la résidence, les parties conviennent d'une augmentation du loyer de 10% applicable (après indexation) dès le premier janvier de l'année suivante et ce, de manière définitive pour la durée du bail restant à courir.

Pour les besoins de ce qui précède, le Preneur justifiera

- au 15 février de chaque année du compte d'exploitation de la résidence de l'année passée conformément à l'article L321-2 du code de tourisme ;
- au 15 mars suivant d'état récapitulatif sur l'année considérée les comptes-clients représentant plus de 5% du chiffre d'affaires de la résidence, la fidélité et la sincérité de cet état étant attestées par et sous la responsabilité du prestataire comptable du Preneur.

Il est en outre précisé que mon interlocuteur pour les besoins de la présente procédure est la société RESIDIS.

Copie de ce bail est annexée au présent procès-verbal.

4. Diagnostics

Sont établis en ma présence les diagnostics suivants :

- Diagnostic performance énergétique
- Relevé de superficie
- État des risques et pollution



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

5. Photographies

Plusieurs photographies sont prises durant les opérations, lesquelles seront annexées au présent procès-verbal de description.

Telles sont mes constatations.

Au cours de mes constatations, j'ai pris plusieurs photographies que j'authentifie et annexe au présent procès-verbal de constat.

En foi de quoi j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Dylan RICHARD
Commissaire de justice associé



SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

BAIL DE BIEN IMMOBILIER LOUE MEUBLE
Soumis au statut des articles L145-1 et suivants du code de commerce

ENTRE (compléter lisiblement les mentions utiles)

NOM – Prénom : ©AVOVENTES.FR

(et le cas échéant) NOM – Prénom :

©AVOVENTES.FR

Préambule

Les parties sont actuellement liées par un bail commercial portant sur un appartement loué meublé (avec, le cas échéant, un emplacement de parking y attaché) situé dans un ensemble immobilier édifié en 2009 au 3 rue Simon Vouet à LE PORT MARLY (78) et dans lequel il(s) porte(nt) le(s) numéro(s) suivant(s) :

- Appartement n°016
- Parking n°14

Le Preneur donne dispense à une plus ample désignation, notamment de la consistance des biens loués, pour les avoir occupés de manière continue depuis la livraison de la résidence sinon dès l'acquisition faite a posteriori par le Bailleur, les biens lui ayant été remis en chaque hypothèse à l'état neuf, y inclus le mobilier.

En septembre 2017, se fondant sur les dispositions des articles L145-33 et L145-38 du code de commerce et subsidiairement de celles de l'article 1195 du code civil, le Preneur a saisi le Juge des loyers commerciaux près le tribunal de grande instance de Versailles (78) d'une demande de fixation judiciaire du loyer au terme de la seconde période triennale.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées afin, sous certaines conditions, de mettre fin au bail en cours au 28 février 2018 et de convenir du présent bail devant prendre effet à compter du 1^{er} mars 2018, soumis au statut des baux commerciaux, la continuité en résultant induisant renonciation de chaque partie à toute prétention indemnitaire y inclus celle d'éviction.

R
DB



SCP Xavier BARIANI, Dytan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Conditions suspensives

La rupture du précédent bail au 28 février 2018 (minuit) et la prise d'effet immédiatement consécutive du présent bail au 1^{er} mars 2018 sont indissociables et soumises aux conditions suivantes.

1.1 – Cession de 100% du capital de la

La présente convention s'inscrit dans le cadre d'un projet de cession de l'intégralité du capital de la

Il devra pour cela être justifié d'une copie de l'acte de cession au conseil du Bailleur (Me Lorgeoux – avocat au barreau de Nantes) pour le 23 mars 2018 au plus tard puis, dans les 60 jours de la signature de l'acte de cession – délai préfix –, des statuts modifiés et de la publicité subséquente au BODACC.

Ces justificatifs sont portables et non quérables faisant qu'à défaut pour le Preneur de déferer volontairement à ces communications dans les délais, les présentes seront nulles et non avenues.

1.2 – Règlement des loyers au titre du bail interrompu au 28 février 2018

A titre transactionnel au sens de l'article 2044 du code civil et pour solde de tout compte des loyers échus au titre du bail résilié au 28 février 2018, le Bailleur et le Preneur conviennent d'arrêter le montant restant dû pour l'appartement désigné en préambule à la somme HORS TAXES de :

6265,55 €

Le paiement de cette somme, majorée de la TVA applicable, devra intervenir par deux virements d'égal montant les 31 mars 2018 et 30 avril 2018.

Ces règlements sont portables et non quérables faisant, là encore, qu'à défaut pour l'une quelconque de ces sommes de figurer au crédit dudit compte aux dates susdites, la rupture du bail en cours et la prise d'effet du présent bail seront pareillement considérées comme nulles et non avenues.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de onze ans et trois mois courant à compter du 1^{er} mars 2018. Il ne constitue toutefois pas un renouvellement du bail résilié au 28 février 2018 mais un nouveau bail.

Le Bailleur et Preneur reconnaissent et conviennent dès lors, en tant que de besoin, que celui-ci aura une durée minimale de neuf ans par application de l'article L145-7-1 du code de commerce sans que le Preneur puisse donc se prévaloir de la résiliation triennale de l'article L145-4 alinéa 2 du même code.

Article 3 - Destination

Le Preneur exercera sur le bien et au sein de l'ensemble immobilier en son entier une activité d'exploitation exclusive de résidence de tourisme au sens de l'article L321-1 du code de tourisme consistant en la sous-location meublée des appartements la composant, assortie de la fourniture de prestations accessoires, à une clientèle non sédentaire pour des périodes de temps déterminées.

Le Bailleur déclare qu'à l'instar du bail interrompu au 28 février 2018 la conclusion du présent bail conserve pour élément déterminant de son consentement le fait que les sous-locations consenties par le Preneur demeurent soumises à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 4° a) du Code général des impôts.

R
DB



SCP Xavier BARIANI, Dytan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com

Le Preneur devra pour cela offrir de manière continue aux clients hébergés au moins trois des prestations accessoires visées à l'article 261 D 4° b) du Code général des impôts de sorte que son activité soit soumise de plein droit à la TVA, réponde aux dispositions de l'article 261 D 4° c) du Code général des impôts et respecte les conditions spécifiées par l'instruction du 28 juillet 2009, 4 F-3-09 publiée au BOI n° 76 du 30 juillet 2009 afin de caractériser une location meublée.

Le Preneur s'engage également au maintien du classement en résidence de tourisme, ainsi qu'au respect de l'article 261 D 4° du Code général des impôts, notamment au regard de l'engagement de promotion touristique à l'étranger.

Les dispositions qui précèdent constituent la destination entendue comme étant impérative et exclusive au sens de l'article 1728, 1° du code civil, tout manquement à ce titre exposant le Preneur à la sanction de l'article 1729 du même code.

Article 4 - État des lieux

Il est rappelé que le Preneur a, aux termes du bail auquel il est mis fin au 28 février 2018, reçu à l'état neuf le bien donné à bail, les meubles le garnissant ainsi que l'ensemble des parties privatives et communes, ensemble dont il a eu un usage continu jusqu'à ce jour.

Il reconnaît ici, sans réserve aucune, que l'ensemble se trouve en parfait état d'entretien et de réparations, la présente déclaration tenant lieu, en tant que de besoin, d'état des lieux formel entre les parties au sens de l'article L145-40-1 du code de commerce.

Article 5 - Obligations des parties

5.1 - Le Preneur s'oblige au paiement de toutes les charges locatives, impôts, taxes, redevances et travaux à l'exception de ceux dont l'article R145-35 exclut qu'ils puissent être mis à sa charge, dérogation étant toutefois convenue en vertu du « 3° » de cet article s'agissant de la Taxe des Ordures Ménagères et des éventuelles « taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ».

Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes incombant normalement aux propriétaires loueurs.

5.2 - Le Preneur s'oblige à entretenir les lieux loués, les meubles les garnissant ainsi que les parties communes dont il a la jouissance exclusive en bon état d'entretien et de réparations de sorte qu'ils soient restitués au terme du bail en état normal d'usure et de réparations, tous éventuels embellissements et aménagements restant acquis au Bailleur sans qu'une quelconque indemnité puisse lui être réclamée à ce titre.

5.3 - Le Preneur répondra, s'obligeant pour cela à souscrire une assurance adaptée, des dégradations constatées, qu'elles résultent de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle. Un état des lieux contradictoire interviendra à ce titre en fin de bail en se fondant pour référence à la déclaration faite par lui à l'article 4 alinéa 2 ci-dessus.

5.4 - Le Preneur fera son affaire personnelle de la mise en place, de l'entretien et du remplacement du mobilier devant garnir le bien loué et qui lui avait été originellement remis par le Bailleur, hormis le cas où son remplacement serait dûment justifié par la vétusté.

5.5 - Le Preneur s'interdit toute démolition ou changement de distribution dans les lieux loués sans le consentement exprès et écrit du Bailleur. Il est à cet égard convenu que le Bailleur ne supportera aucun coût de travaux qui serait imposés au Preneur que ce soit par une évolution de la réglementation propre à son activité de parahôtellerie ou par une quelconque injonction administrative sauf le coût de travaux relevant directement de l'article 606 du code civil.

5.6 - Le Preneur s'acquittera de l'ensemble des charges de copropriété dites récupérables visées au Décret 87 712 du 26 Août 1987 ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement

DL DB



SCP Xavier BARIANI, Dytan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com

tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement et au bon entretien de l'immeuble (eau, électricité, etc.)

5.7 – Seul bénéficiaire de la jouissance des biens et gardien exclusif de la chose dont délivrance lui a été faite, le Preneur devra les assurer à ses frais auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, en valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf et durant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie ou explosion, intempéries quelconques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, émeute, mouvements populaires et actes de terrorisme.

Cette couverture, dont il devra justification au Bailleur à toute réquisition de celui-ci, inclura en outre une couverture du paiement des loyers dus au Bailleur en cas de perte d'exploitation liée à l'un des sinistres ci-avant pour une durée de deux ans.

5.8 – Le Preneur pourra installer à ses frais toute enseigne extérieure qu'il jugera utile sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires, lui incombant alors de l'entretenir en parfait état et de la retirer sans délai et sans dommage au support en fin de bail.

5.9 – Le Preneur pourra céder son droit au bail (le cas échéant lors d'une cession du fonds) à la condition d'en informer le Bailleur avec un préavis de deux mois, mais à la condition de rappeler au cessionnaire la contrainte de chaque disposition du présent bail et à la condition de l'engagement du Preneur de garantir solidairement, renonçant à ce titre à tout bénéfice de discussion voire éventuel bénéfice de division, le paiement par le cessionnaire des loyers et des charges de toute nature pendant une période irrévocable de trois ans suivant la cession.

5.10 – Par dérogation à l'alinéa 1^{er} de l'article L145-31 du code de commerce, le Preneur est également autorisé à sous louer à un sous-locataire exerçant la même activité que lui sans requérir l'intervention du Bailleur à l'acte et avec renonciation par ce dernier à la faculté de l'alinéa 3 du même article, à la condition du maintien du caractère locatif en « meublé » et que la continuité des services visés à l'article 3 du présent bail soit assurée.

Le Preneur devra alors faire préalablement connaître son intention au Bailleur par lettre recommandée avec AR en lui communiquant à cette occasion les informations essentielles, non financières, tenant notamment à la date de prise d'effet et la durée, l'identité du sous-locataire et la preuve du rappel fait à ce dernier de devoir respecter les deux conditions visées à l'alinéa qui précède.

Article 6 - Loyer

6.1 – Montant, paiement et indexation

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer ANNUEL HORS TAXES de : **6813,67 €**

- correspondant à l'appartement pour : 6612,10 €
- et à l'éventuel parking y attaché pour : 201,57 €

Ce(s) montant(s) sont assujettis à la TVA au taux qui lui (leur) est (sont) applicable(s).

Le loyer est payable par trimestre civil, à parts égales, au 10 du mois suivant le trimestre considéré.

Le loyer est indexé annuellement, de plein droit et sans formalité requise, au 1^{er} janvier et pour la première fois au 1^{er} janvier 2019, en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE selon la formule :

$$\text{Loyer année N} = \text{Loyer initial du bail} / \text{ILC } 4^{\text{ème}} \text{ trim. 2017} \times \text{ILC } 4^{\text{ème}} \text{ trim. Année N-1}$$

En cas de non-paiement à l'échéance le Preneur sera redevable de plein droit d'un intérêt de retard au taux légal majoré de trois points, tout mois commencé étant dû.

6.2 – Majoration du loyer

Le Preneur a exprimé le souhait d'étendre son activité d'hébergement à celle d'hébergement d'urgence en contractant avec les organismes qui en ont la charge (115, SAMU social,...) afin d'accueillir

JB DB



SCP Xavier BARIANI, Dytan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com

des personnes en situation de difficulté sociale pour leur fournir un habitat devant néanmoins rester temporaire.

Dans l'éventualité du développement de cette activité qui conduirait celle-ci à représenter plus de trente pour cent du chiffre d'affaires annuel de la résidence, les parties conviennent d'une augmentation du loyer de 10% applicable (après indexation) dès le premier janvier de l'année suivante et ce, de manière définitive pour la durée du bail restant à courir.

Pour les besoins de ce qui précède, le Preneur justifiera

- au 15 février de chaque année du compte d'exploitation de la résidence de l'année passée conformément à l'article L321-2 du code de tourisme ;
- au 15 mars suivant d'état récapitulatif sur l'année considérée les comptes-clients représentant plus de 5% du chiffre d'affaires de la résidence, la fidélité et la sincérité de cet état étant attestées par et sous la responsabilité du prestataire comptable du Preneur.

Article 8 - Clause Résolutoire

A défaut de paiement un seul terme ou fraction de loyer et de façon générale de toute somme due au Bailleur (en ce compris les intérêts, frais, émoluments, débours, frais d'huissier y incluant le droit de recouvrement normalement à charge du créancier que le Preneur s'engage à lui rembourser) le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit sans autre formalité qu'une simple mise en demeure d'exécuter ou qu'un simple commandement de payer demeurés infructueux au terme d'un délai d'un mois.

Si le Preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai d'une simple ordonnance référée du Président du tribunal de grande instance, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Article 9 - Renouvellement

Il est ici rappelé l'existence du droit du Preneur au renouvellement du bail commercial et les dispositions de l'article L145-14 du code de commerce :

« Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre. »

Article 10 - Divers

Chaque Partie fait éléction de domicile à son domicile ou siège social.

Les litiges relatifs à la validité, l'exécution ou à l'interprétation des présentes relèveront des juridictions du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en deux exemplaires originaux à LE PORT MARLY, le 15 mai 2018

©AVOVENTES.FR

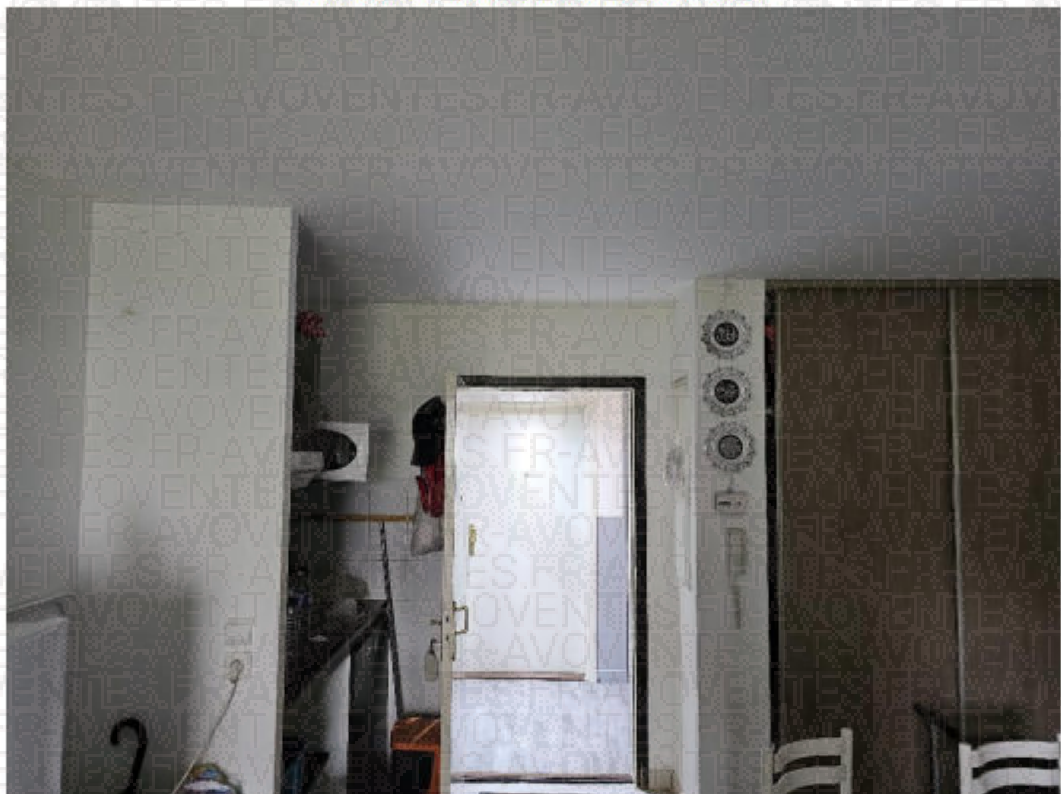


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com



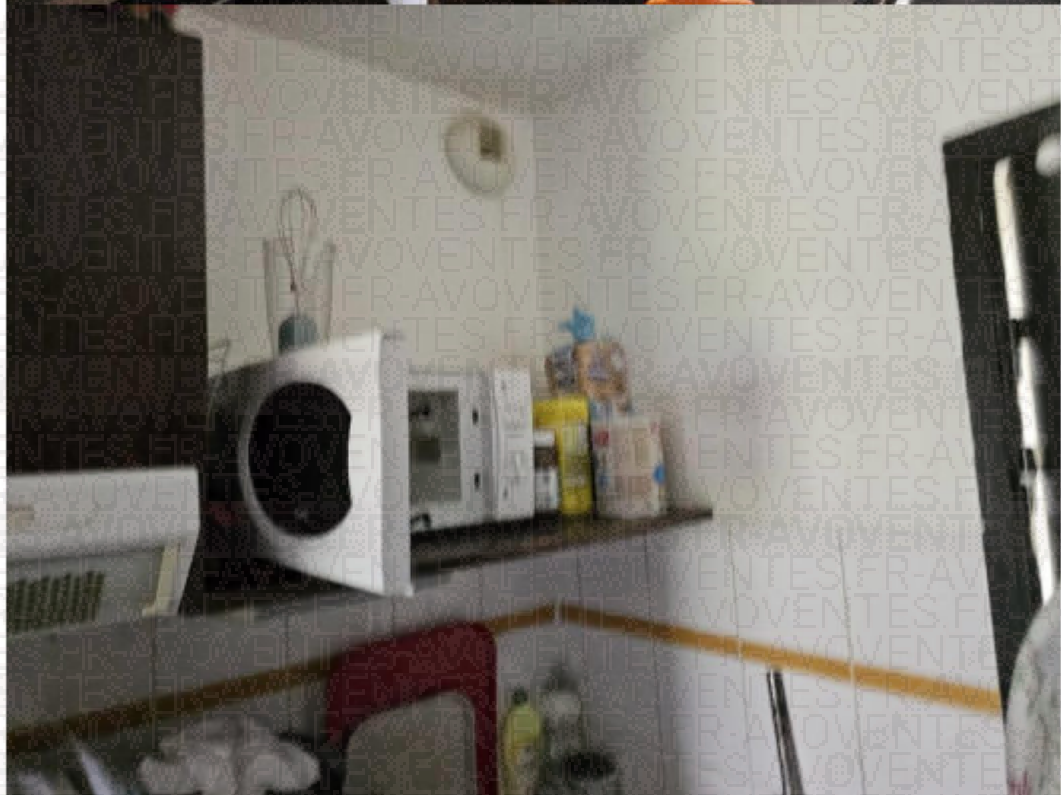


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com



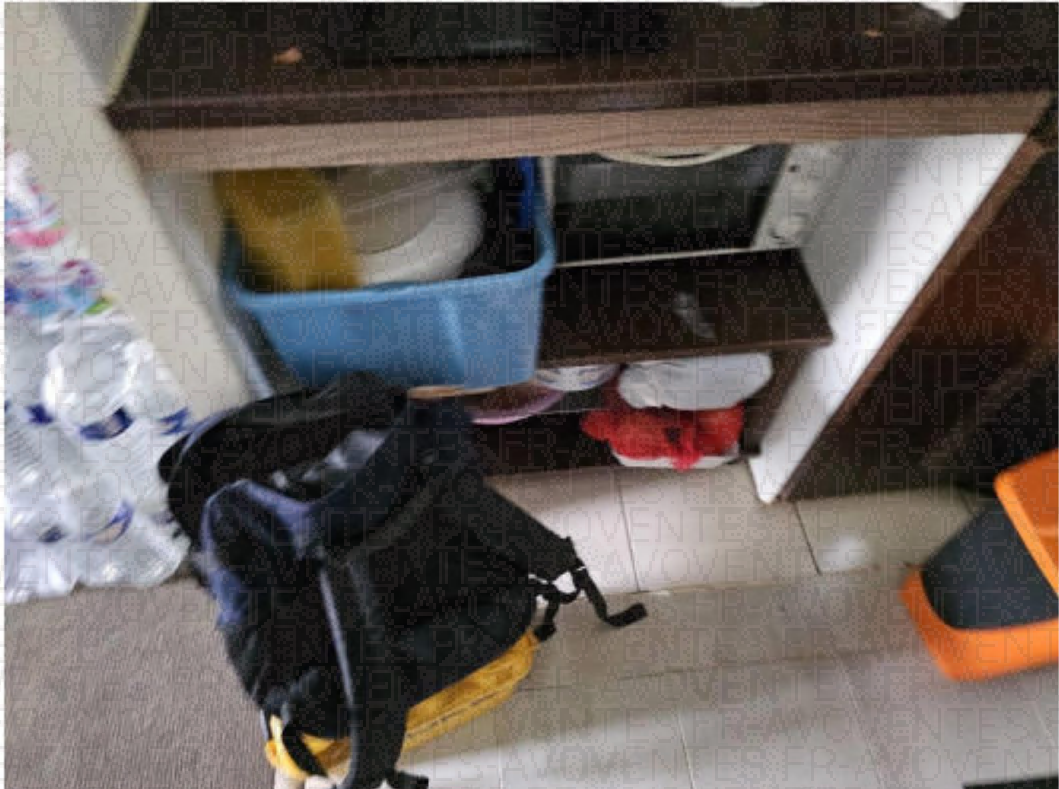


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com



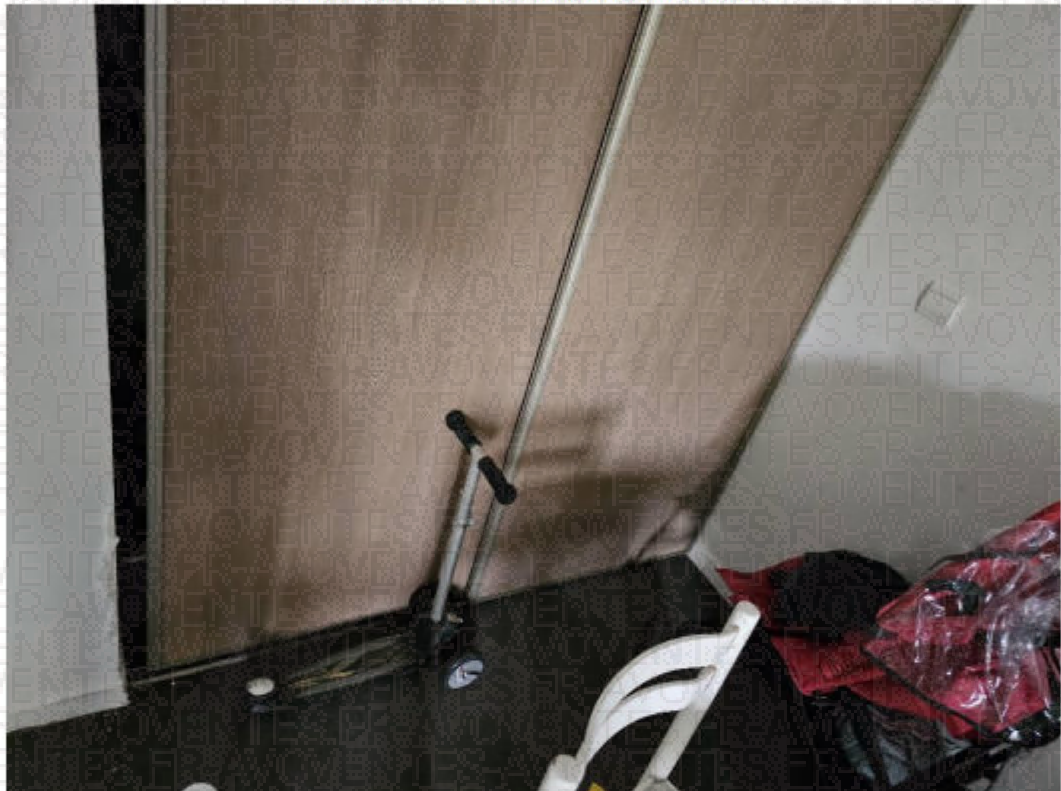


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com



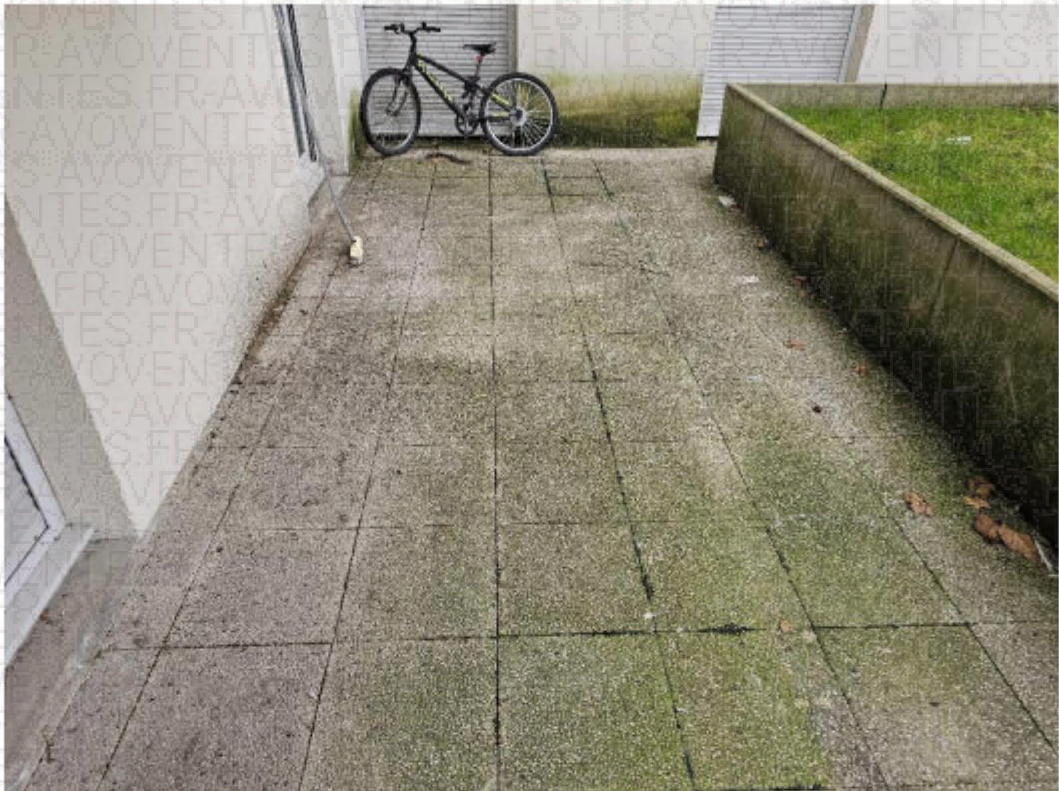


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com



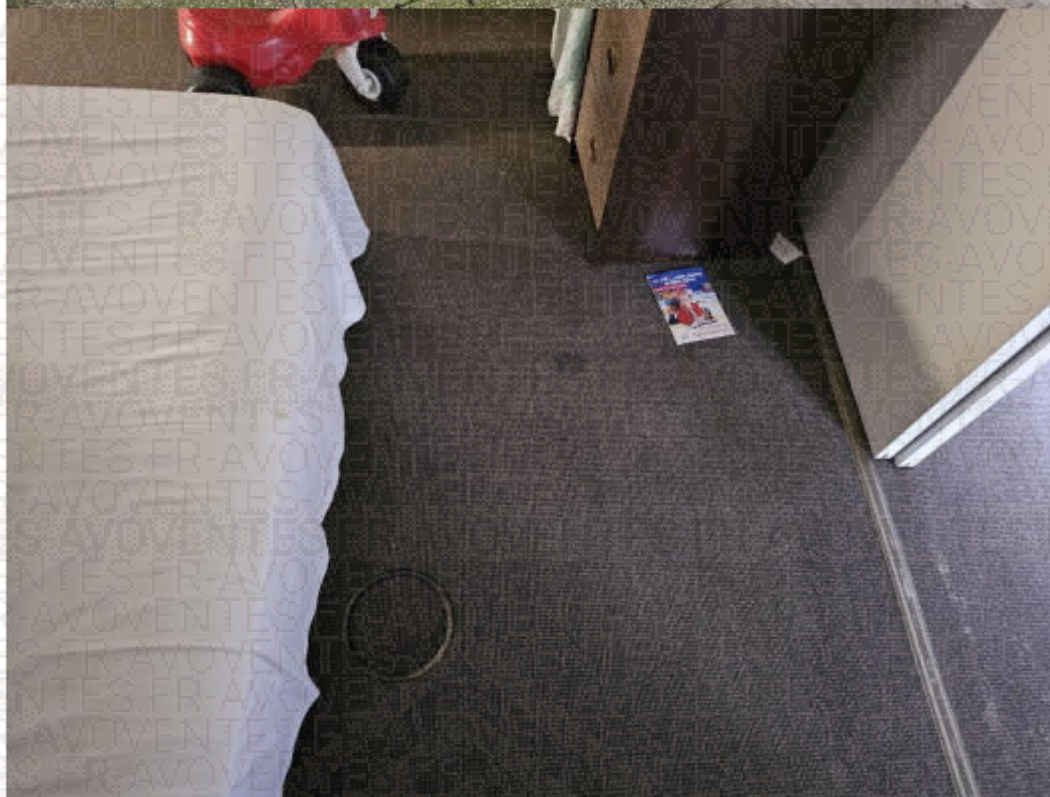


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com



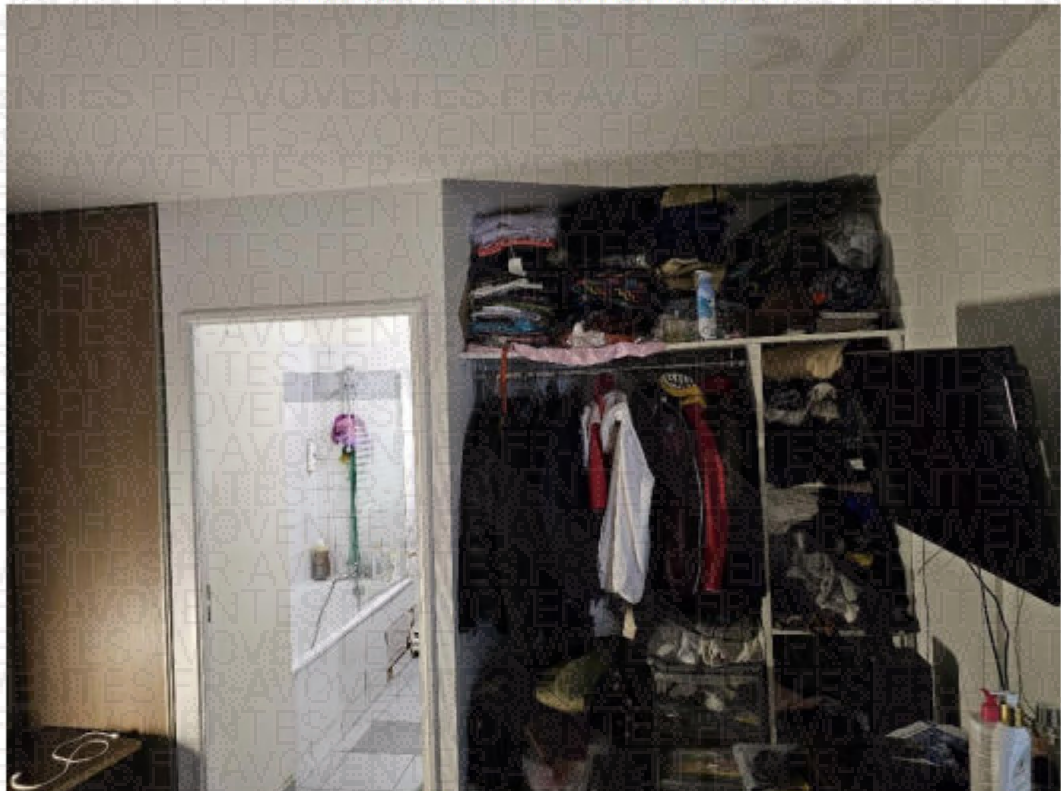


SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylán RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie – BP 134 – 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 – Fax : 01 39 49 47 16 – hqj@bariani-richard.com





SCP Xavier BARIANI, Dylan RICHARD Magali BARIANI et Elodie ROUDIER - Commissaires de justice associés
5 bis, rue Sainte Sophie - BP 134 - 78001 Versailles CEDEX
Tel : 01 39 50 02 77 - Fax : 01 39 49 47 16 - hqj@bariani-richard.com

