

SCP LE DOUCEN - CANDON &
ASSOCIÉS
Commissaires de Justice
8 Place de la Comédie
34000 Montpellier
☎ 04.67.66.05.53
E-MAIL :
CONTACT@LEDOUCEN-
CANDON-HUISSIERS.COM
BDPFR7616607004369822178
567248 CCBPFRPPPPG CB-
PAIEMENT EN LIGNE
WWW.LEDOUCEN-CANDON-
HUISSIERS.COM

EXPEDITION

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COUT DE L'ACTE (Décret n° 2016-230 du 26-02- 2016)	
Total T.T.C. Euros	400,00



MD57474_23

24/116 - TERRAL CITY IN SDC - ST JEAN DE VEDAS

PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

(Articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution)

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT QUATRE MAI

A PARTIR DE QUINZE HEURES ET QUINZE MINUTES

A la demande du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE TERRAL CITY IN sis 920
ROUTE DE SETE à 34430 SAINT JEAN DE VEDAS,

Représenté par son Syndic en exercice : la SASU OPALEO immatriculée au RCS de
Montpellier sous le numéro 504 048 075, ayant son siège 60 RUE DES CHARBONNIERS -
ESPACE DON QUICHOTTE 2 à 34200 SETE, prise en la personne de son représentant
légal en exercice domicilié en cette qualité audit siège ;

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Fanny MEYNADIER, Avocat au Barreau
de Montpellier, membre de la SELARL MEYNADIER BRIBES AVOCATS sise 26 rue du
Prado - Cap Concorde à 34170 CASTELNAU-LE-LEZ, qui se constitue pour lui sur la
présente poursuite, au cabinet duquel pourront être notifiées toutes significations relatives à
la procédure ;

Et ayant pour Avocat plaissant, Maître Lionel FOUQUET, Avocat au Barreau de Carpentras,
membre de la SELARL PYXIS AVOCATS sise 243 boulevard Albin Durand à 84200
CARPENTRAS.

A l'encontre de

AVOVENTES

Agissant en vertu :

De l'expédition en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judicaire de
Montpellier en date du 11/12/2023, signifié le 04/01/2024, et à ce jour définitif ainsi qu'en
atteste un certificat de non appel délivré par le secrétariat greffe de la Cour d'appel de
Montpellier en date du 06/02/2024.

Faisant suite à :

La signification d'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de
Maître Thibaud BELLET, Commissaire de Justice à Les Andelys, en date du 30/04/2024
pour paiement de la somme de 6.807,86 euros, outre les intérêts et autre dus demeurés
infructueux.

Un précédent passage à l'adresse du bien objet de la présente procédure afin de déterminer
l'emplacement des lots et obtenir toutes informations relatives à l'occupant éventuel,

Sur place, il a pu être établi que la résidence faisait l'objet d'une exploitation hôtelière assurée par la SAS VACANCEOLE VOYAGES.

Rendez-vous ayant été convenu **ce jour et heure** aux fins de description, conformément aux articles L322-2 et R322-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Je soussigné Pierre CANDON, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle LE DOUCEN – CANDON & Associés, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice, ayant son siège 8 Place de la Comédie à 34000 MONTPELLIER,

Certifie m'être rendu ce jour, à l'adresse des biens objet de la présente procédure sise RESIDENCE TERRAL CITY IN - 920 ROUTE DE SETE à 34430 SAINT JEAN DE VEDAS, propriété de **AVOVENTES** afin de procéder à leur description en vue de leur vente.

Où j'ai procédé et constaté ce qui suit :

Conformément aux dispositions de l'article R322-3 du code des procédures civiles d'exécution, je suis accompagné de **AVOVENTES** de la SAS MAG EXPERTISE sise 51 Les Cabanes de Carnon à 34150 PALAVAS-LES-FLOTS, Diagnostiqueur.

Sur place, je rencontre l'agent d'accueil de la résidence et un agent d'entretien.

L'agent d'accueil nous déclare que le logement fait l'objet d'une location temporaire et qu'elle dispose des autorisations de l'occupant pour pénétrer.

L'agent d'entretien nous conduit jusqu'au logement portant le numéro 236 situé au 2^{ème} étage.

L'agent d'entretien procède à l'ouverture de la porte et nous invite à visiter.

Le logement est garni de meubles meublants, vêtements, nourriture et effets personnels.

Les biens immobiliers dont s'agit sont situés :

COMMUNE de : SAINT-JEAN-DE-VEDAS (HERAULT), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé TERRAL CITY IN, cadastré en ladite commune Section BA Numéros 15, 115, 117 et 118, pour une contenance cadastrale de 77 ares et 46 centiares, situé 202/920 ROUTE DE SETE à 34430 SAINT JEAN DE VEDAS.

Constituant les lots numéro :

-Cent douze (112) représentant les 130/10.000ème et

-Cent cinquante-trois (153) représentant les 6/10.000ème de la propriété du sol et des parties communes générales suivant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division établi par Maître LHOTE-VOLLE, notaire à MONTPELLIER (Hérault) en date du 23/03/2012 publié à la conservation des hypothèques de MONTPELLIER (Hérault) le 12/04/2012 au volume 3404P01 2012P sous le numéro 7594.

Matrice Cadastre : Centre des Impôts Fonciers, Département de l'Hérault, Service
Cadastral de MONTPELLIER

Certifié conforme aux documents cadastraux.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Le bien ci-dessus désigné appartient à

AVOVENTES

Pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître Bruno FOULQUIER-CAZAGNES, Notaire à MONTPELLIER (HERAULT), en date du 08/07/2013 publié à la Conservation des Hypothèques de Montpellier (HERAULT) le 10/07/2013 au volume 3404P01 2013P sous le numéro 9574

DESCRIPTION :

Les lots dont s'agit sont situés dans une résidence hôtelière avec piscine exploitée. (Photos 1 et 2)

Lot n° 112 – Logement portant le numéro 231

Composition :

Le logement dont s'agit consiste en un appartement avec loggia de type 1 avec comprenant un séjour avec coin cuisine et placard, une salle d'eau avec WC, une chambre séparée avec placard et une terrasse.

La description du logement ci-dessus indiquée fait état de sa composition au jour du présent procès-verbal.

Superficie :

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m²)
Chambre	11.79
Séjour + cuisine	19.27
Salle d'eau + wc	3.99

4 - Superficie privative totale du lot :

5 - Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m²)
Terrasse	18.73

6 - Superficie annexe totale du lot : 18.73 m²

Mesures effectuées par l'AVOVENTES de l'entreprise MAG EXPERTISE,
Diagnostic.

Etat des lieux :

Porte d'entrée :

La face extérieure la porte est en état d'usage. La partie basse est affectée de traces sombres. **(Photo 3)**

Absence de cache en tour de poignée. La teinte autour de la poignée est défraîchie. **(Photo 4)**

La poignée fonctionne, elle présente du jeu. La porte s'ouvre et se referme correctement. En partie intérieure, la surface de porte est marquée de traces d'usure autour de la ferrure de la poignée. L'arête en pied de porte est écrasée, non rectiligne. La surface est salie. **(Photos 5 et 6)**

Séjour : (Photo 7)

Le sol est couvert de dalles de linoléum dont les parties visibles sont affectées de salissures, marques d'enfoncement et traces d'usage. **(Photos 8 à 10)**

Les revêtements de murs sur la périphérie de la pièce sont tantôt lisses tantôt constitués d'un crépi écrasé. La teinte de l'ensemble est défraîchie, affectée de traces d'usage. **(Photos 11 à 14)**

Le revêtement du plafond est constitué de deux niveaux de hauteur.

Le niveau au-dessus de l'entrée comporte grille de soufflage et bouche VMC. La teinte est défraîchie, salie. **(Photos 15 et 16)**

Au-dessus du séjour, la pièce gagne en hauteur. La teinte n'est pas homogène, affectée de noircissures et marques de réparation. **(Photos 17 et 18)**

La porte-fenêtre donnant sur la terrasse extérieure s'ouvre et se referme correctement. Le volet monte et descend correctement.

Coin cuisine :

Un linéaire de cuisine avec plan de travail, plaque de cuisson et évier. **(Photo 19)**

Le plan de travail est affecté de traces d'usure, l'arête est impactée. La plaque de cuisson est affectée de graisse brûlée. **(Photos 20 à 22)**

Il est émis toutes réserves quant à l'état de l'évier tenant son encombrement. **(Photo 23)**

Les portes du meuble bas sont marquées de coulures. Elles s'ouvrent et se referment correctement. Les arêtes basses ne sont pas rectilignes, écrasées. **(Photos 24 et 25)**

À l'angle de la cuisine, les plinthes sont endommagées. **(Photo 26)**

Placard du séjour :

Un placard fermé de deux vantaux coulissants couverts d'un placage gris. Les deux vantaux coulissent correctement. Les surfaces de vantaux sont marquées de quelques salissures d'usage. L'ensemble est en état. **(Photos 27 et 28)**

L'encombrement dans le placard empêche une bonne visualisation des surfaces. Les parties visibles de la surface du sol sont couvertes d'un linoléum uni, en état. Les parties visibles des murs en fond de placard sont en état. (Photos 29 et 30)

Salle d'eau : (Photo 31)

La pièce est séparée du séjour par une porte à galandage.

La face extérieure la porte n'est pas homogène, recouverte d'un autocollant et de diverses traces de frottement visibles toute hauteur. En partie basse, la surface est marquée de quelques salissures. (Photos 32 et 33)

Les parties visibles du sol dans la pièce sont couvertes d'un linoléum uni, en état, affecté de salissures. (Photo 34)

À l'angle du bac douche, l'une des plinthes est endommagée, couverte de mastic, salissures et auréoles d'infiltration. (Photo 35)

Les revêtements de murs sont couverts d'un crépi écrasé peint en gris ; la teinte n'est pas homogène. La surface est affectée de retouches et traces d'usage. L'ensemble est en état d'usage. (Photos 36 à 39)

En face en entrant, présence d'un meuble vasque. La vasque est marquée de stigmates de vétusté et salissures. Le mitigeur est couvert de calcaire. (Photo 40)

Les deux portes du meuble sous vasque sont en état d'usage. L'espacement entre les deux vantaux présente un écartement en sifflet vers le bas. (Photo 41)

Les deux portes s'ouvrent et se referment correctement. En partie intérieure, les parties visibles d'étagères sont en état. (Photo 42)

Lunette et abattant du cabinet de toilette s'ouvrent et se referment correctement. La cuvette est dans un état innommable de saleté. (Photo 43)

Présence d'un receveur douche, le receveur est couvert de tartre jauni. (Photo 44)

Le volet de douche s'ouvre et se referme correctement ; couvert de calcaire. Au-dessus du bac de douche, la jointure périphérique est jaunie, la faïence murale est en état d'usage. Présence d'une retouche sur les joints au mastic. (Photos 45 et 46)

Chambre : (Photo 47)

La pièce dispose d'une porte-fenêtre donnant sur la terrasse. (Photo 48)

La face extérieure de la porte d'entrée dans la pièce est impactée, enfoncée. (Photo 49)

Les parties visibles du sol sont couvertes de dalles de linoléum identiques à celles du séjour, en état d'usage. (Photos 50 et 51)

Les revêtements de murs sont tantôt en crépi écrasé couvert de marques de réparation et salissures, tantôt un mur lisse peint en gris taché au-dessus de la tête de lit. (Photos 52 à 54)

Le revêtement du plafond est marqué de noircissures et traces. (Photos 55 et 56)

Présence dans la pièce d'un placard coulissant en trois vantaux. Les faces extérieures des vantaux sont marquées de quelques traces d'usage. (Photo 57)

Les vantaux coulissent correctement. L'encombrement du placard empêche une bonne visualisation des surfaces. Les parties visibles sol et murs sont en état d'usage. (Photos 58 et 59)

La porte-fenêtre donnant sur l'extérieur s'ouvre et se referme correctement. Le volet mécanique monte et descend correctement.

Terrasse :

Chambre et séjour donnent sur une terrasse protégée de garde-corps donnant sur le parking extérieur. (Photos 60 à 62)

Les façades sont affectées de quelques salissures d'usage. La surface du plafond est en état d'usage. (Photos 63 à 65)

J'effectue une photographie de tableau électrique du logement situé dans l'entrée. (Photo 66)

Lot n° 153 - Emplacement de stationnement portant le numéro 21 :

Composition – Description – état des lieux :

L'emplacement est situé à l'extrémité Est de la parcelle, rang Est. (Photos 67 et 68)

Sol couvert d'un enrobé. Marquage bande et numérotation à la main levée.

Au jour du présent procès-verbal descriptif, l'emplacement est occupé par un véhicule immatriculé AVOVENTES

Renseignements fournis par : l'occupant, la SAS VACANCEOLE VOYAGES et son agent d'entretien :

-Que l'alimentation électrique du logement, le système de chauffage, le réseau d'adduction d'eau et la création l'eau chaude sont des éléments collectifs.

-Que Le chauffage est une pompe à chaleur air-air collective.

-Que le lot logement est loué au propriétaire au titre d'un bail commercial en date du 11/12/2012.

Diagnostics réalisés par : AVOVENTES de l'entreprise MAG EXPERTISE, Diagnostiqueur : Diagnostic de performance énergétique, Certificat de superficie, Rapport de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites, et Etat des risques et pollutions. (Voir Annexes)

SITUATION JURIDIQUE ET OCCUPATION :

Le lot logement (112) est exploité à titre commercial par la société SAS VACANCEOLE VOYAGES immatriculée au RCS sous le numéro 817 493 083, ayant son siège 54 RUE ALBERT EINSTEIN - BATIMENT ERIS à 73800 PORTE DE SAVOIE ; suivant contrat de bail commercial en date du 11/12/2012 soumis aux dispositions du statut des baux commerciaux et des articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Malgré demande formulée auprès de la SAS VACANCEOLE VOYAGES, nous n'avons pas pu obtenir d'information quant au renouvellement du bail commercial en cours, ni quant au montant actuel du loyer et ni quant à la fréquence des règlements de loyers.

A notre connaissance, et sous toutes réserves, le lot 153 (stationnement) n'est pas donné en location à la SAS VACANCEOLE VOYAGES qui atteste ne pas verser de loyer à ce titre.

Syndic : SASU OPALEO, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 504 048 075, ayant son siège 60 RUE DES CHARBONNIERS - ESPACE DON QUICHOTTE 2 à 34200 SETE.

A la fin des opérations, je me suis retiré après avoir dressé le présent procès-verbal descriptif pour servir et valoir ce que de droit.

Annexes :

- 68 photos,
- Diagnostics,
- Bail commercial,
- Attestation locataire (mail du 28.05.2024).



Me Pierre Candon

Photo 1



Photo 2



Photo 3

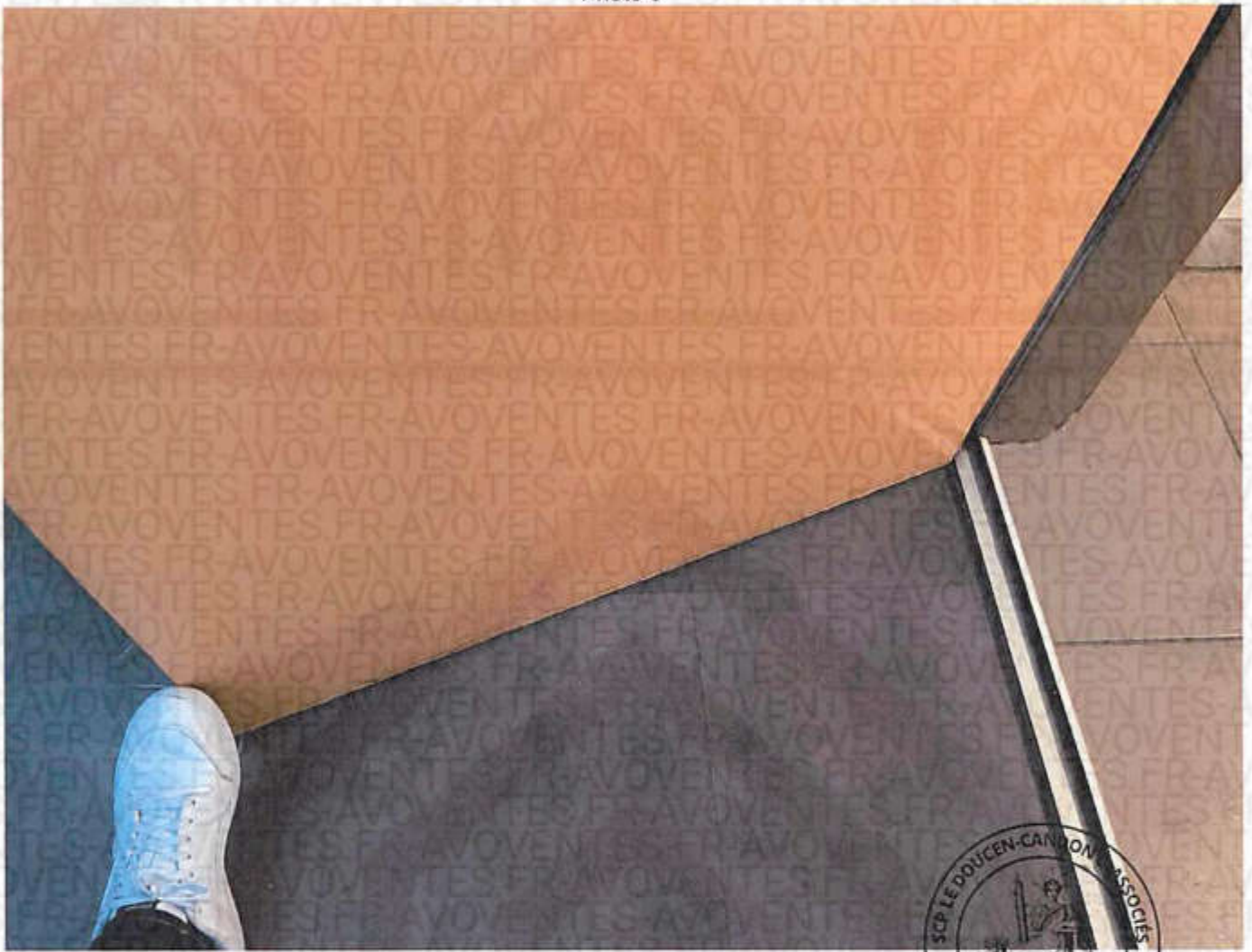


Photo 4

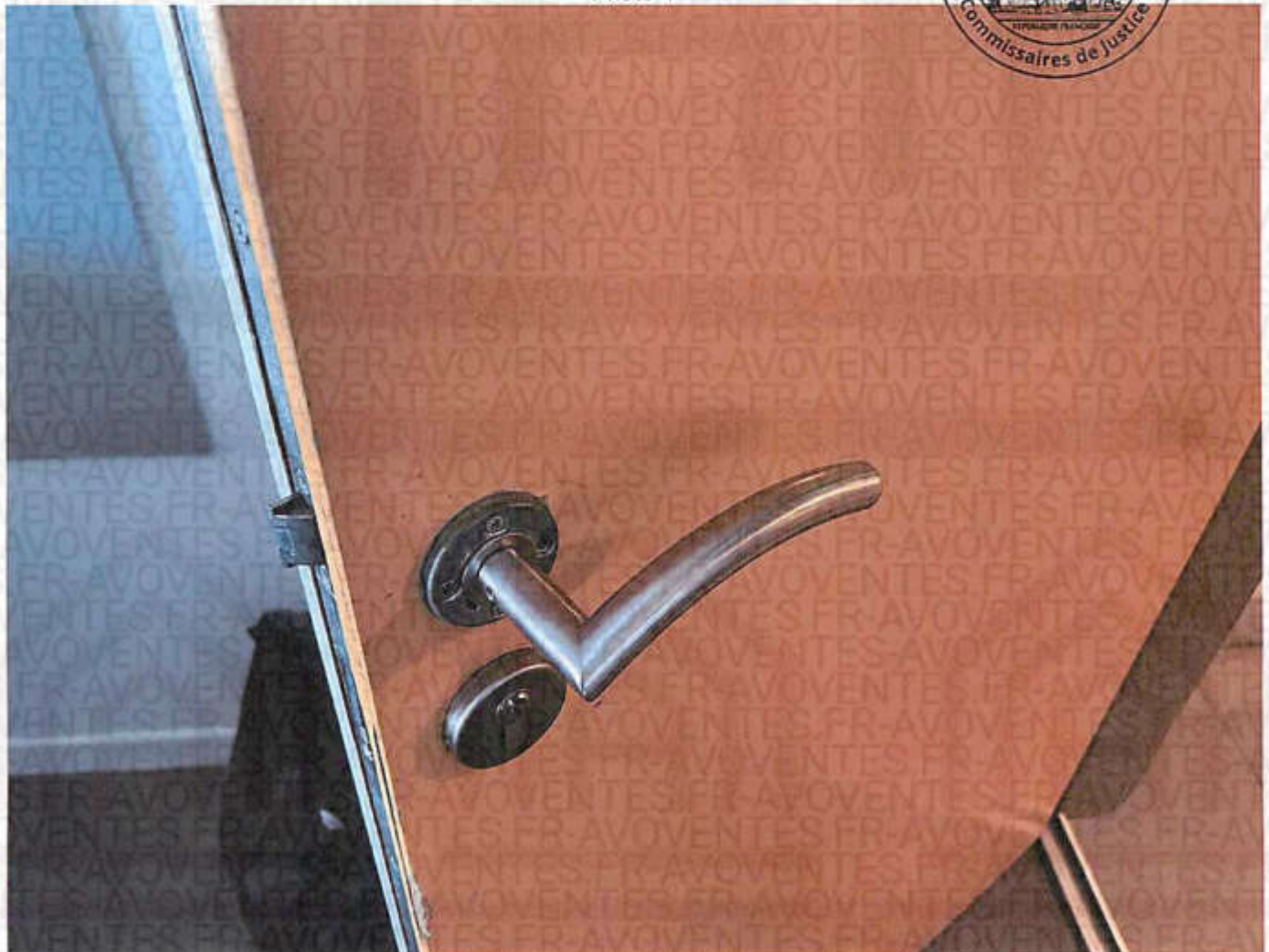


Photo 5



Photo 6

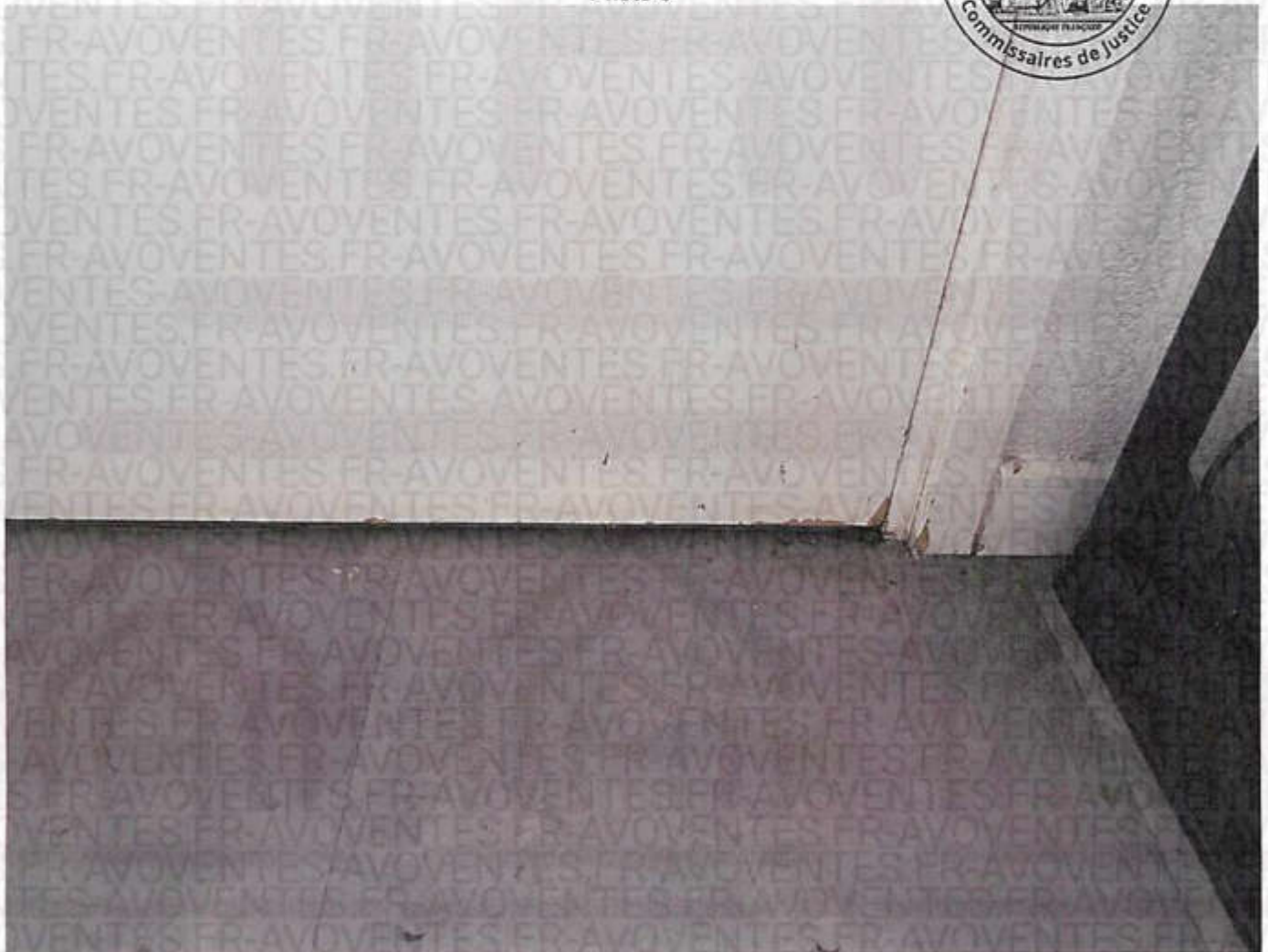


Photo 7



Photo 8



Photo 9

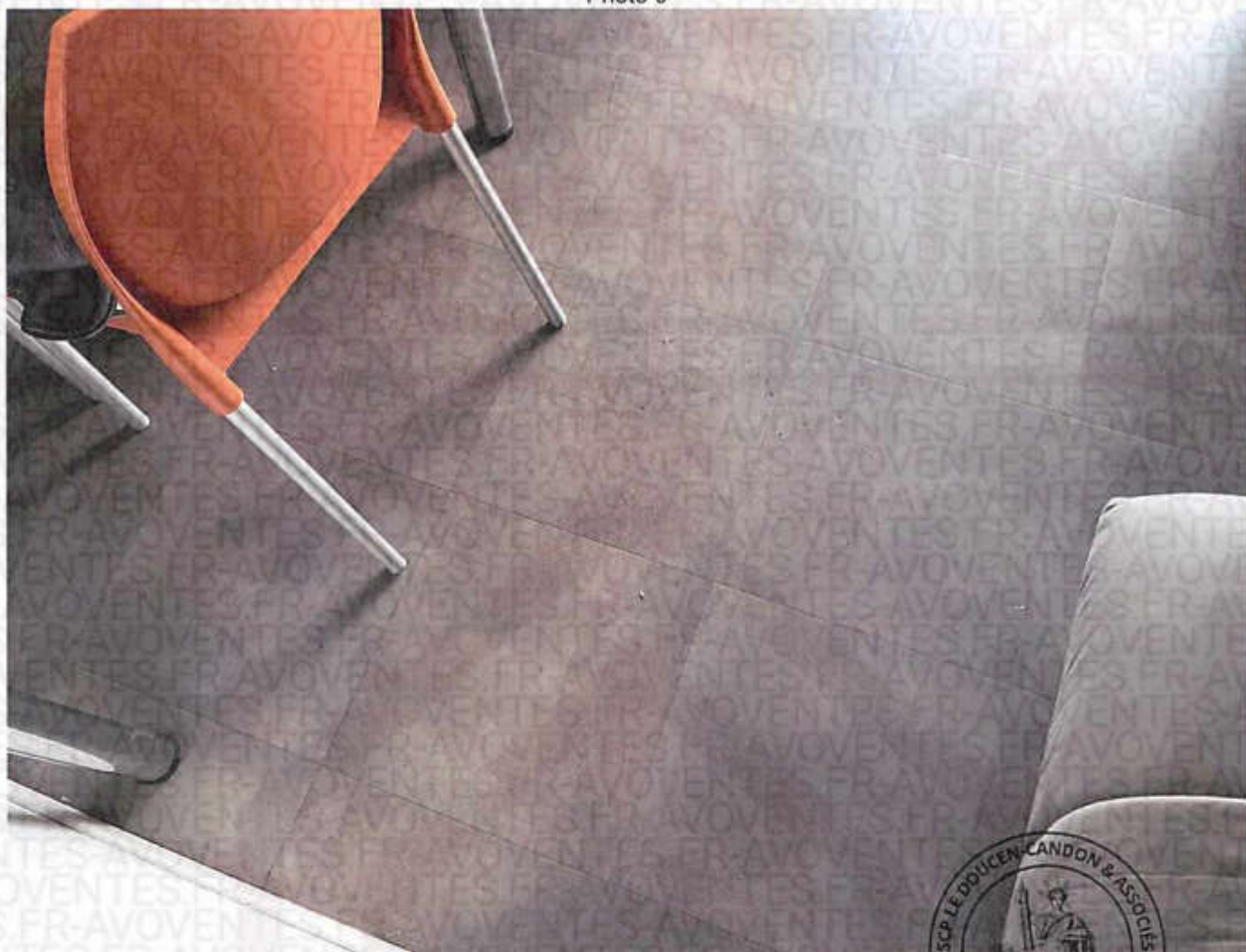


Photo 10

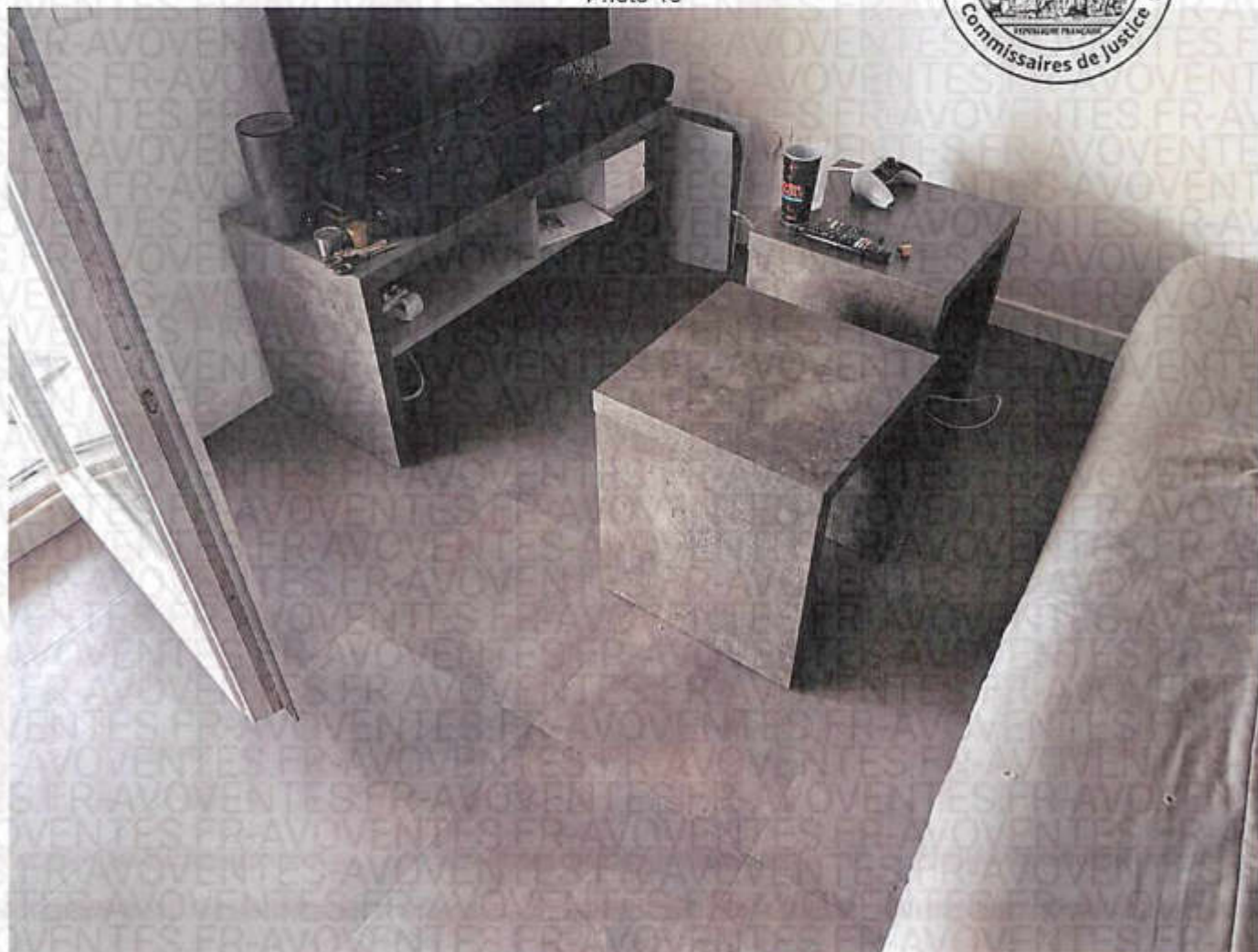


Photo 11

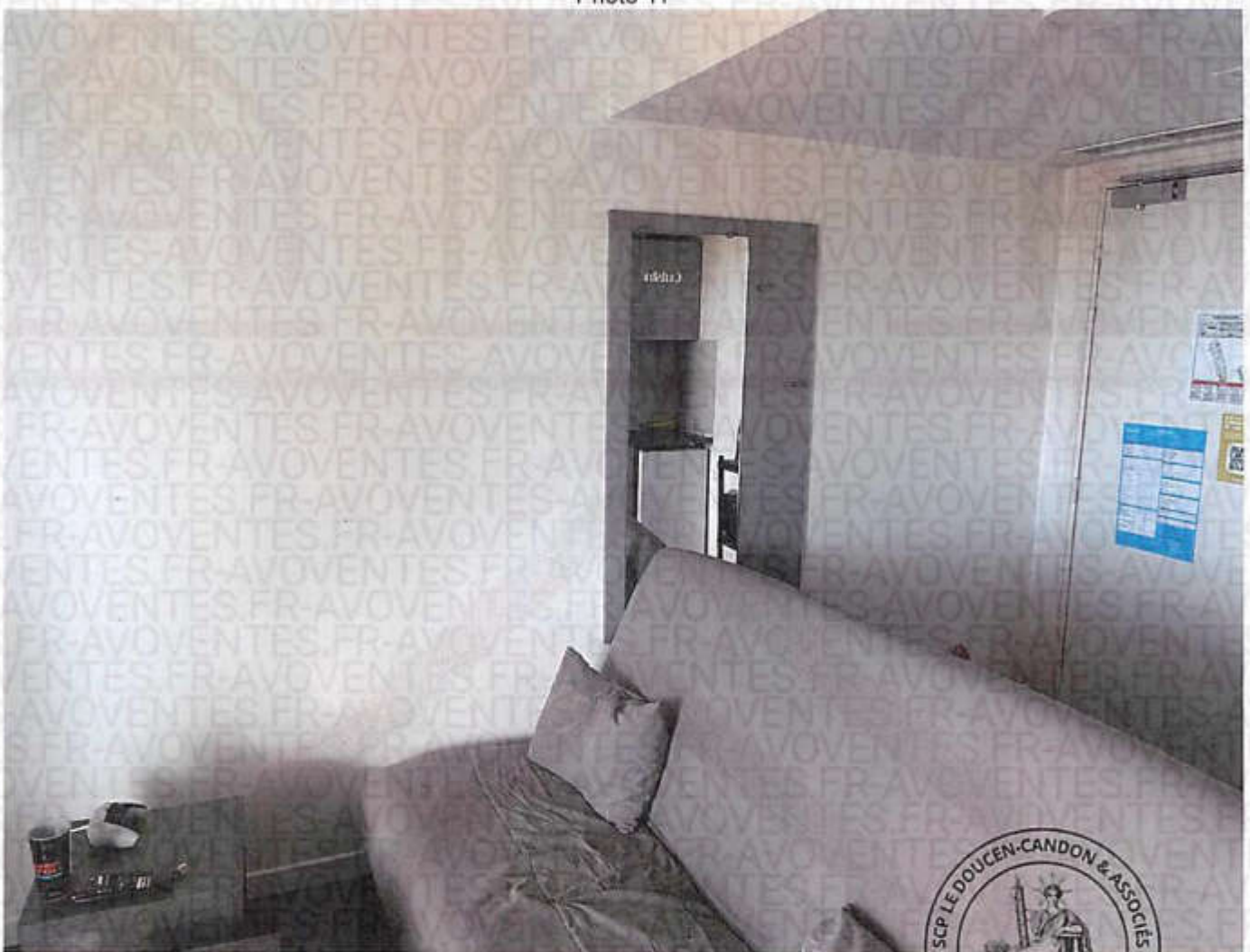


Photo 12

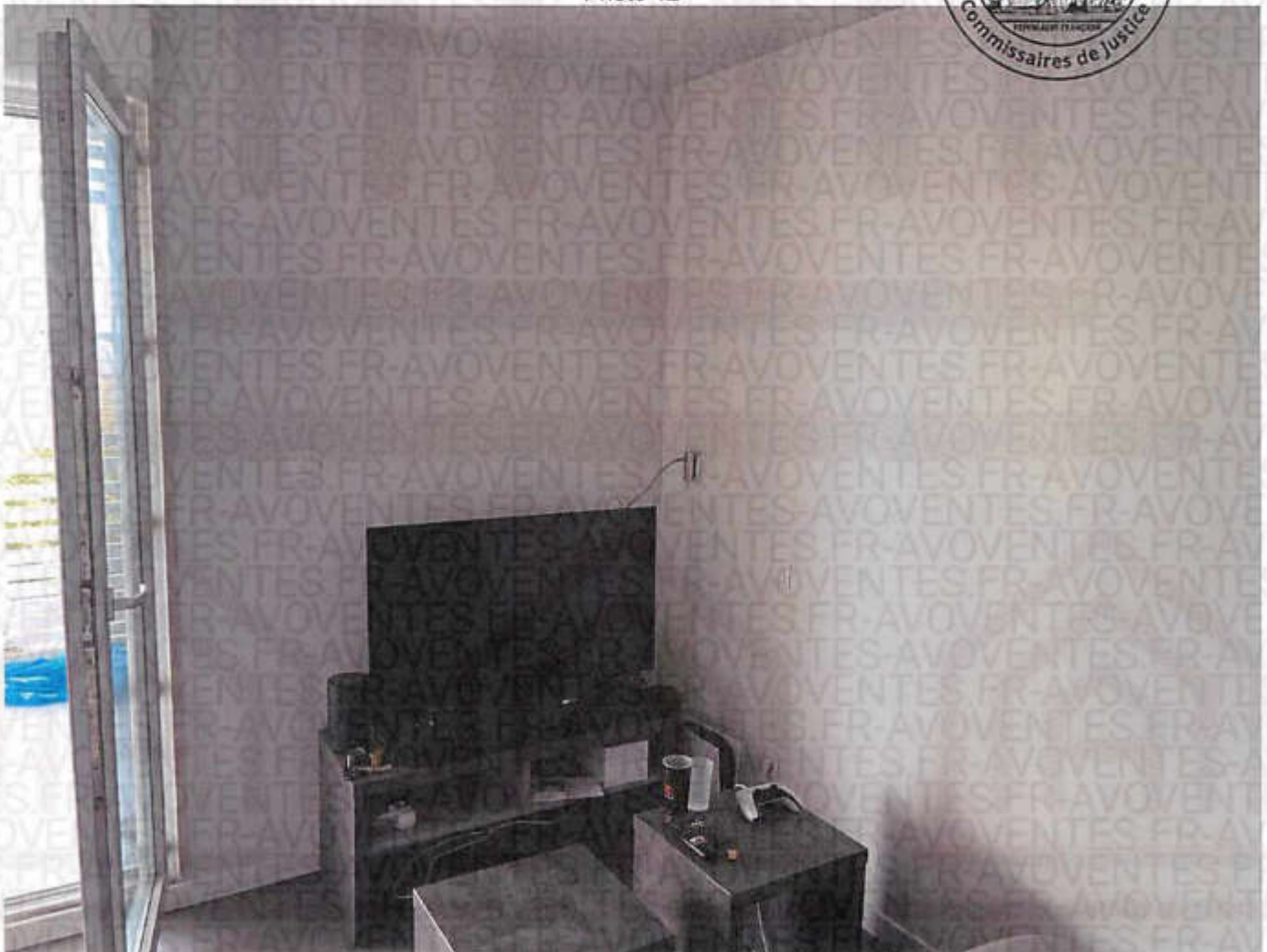


Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23

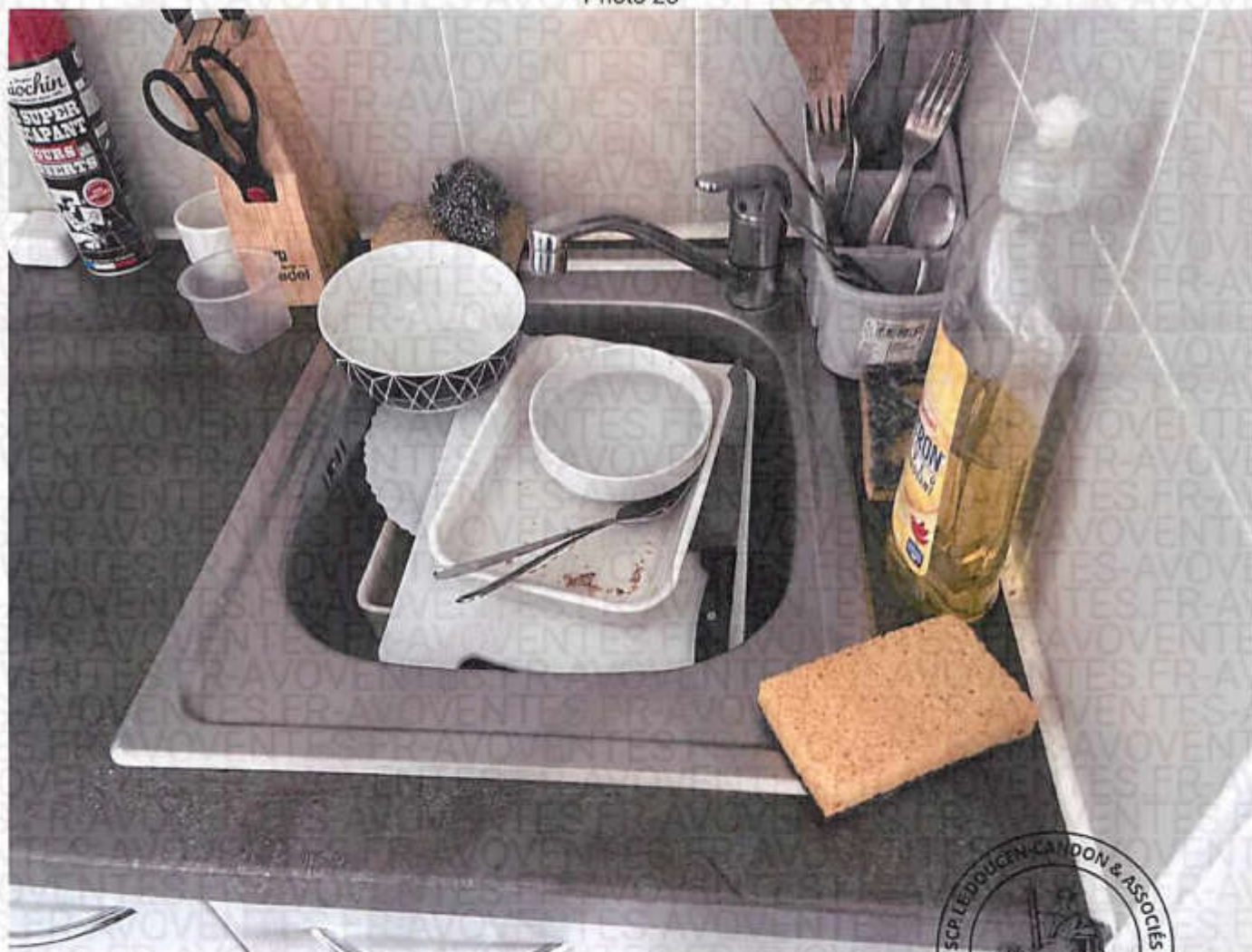


Photo 24



Photo 25

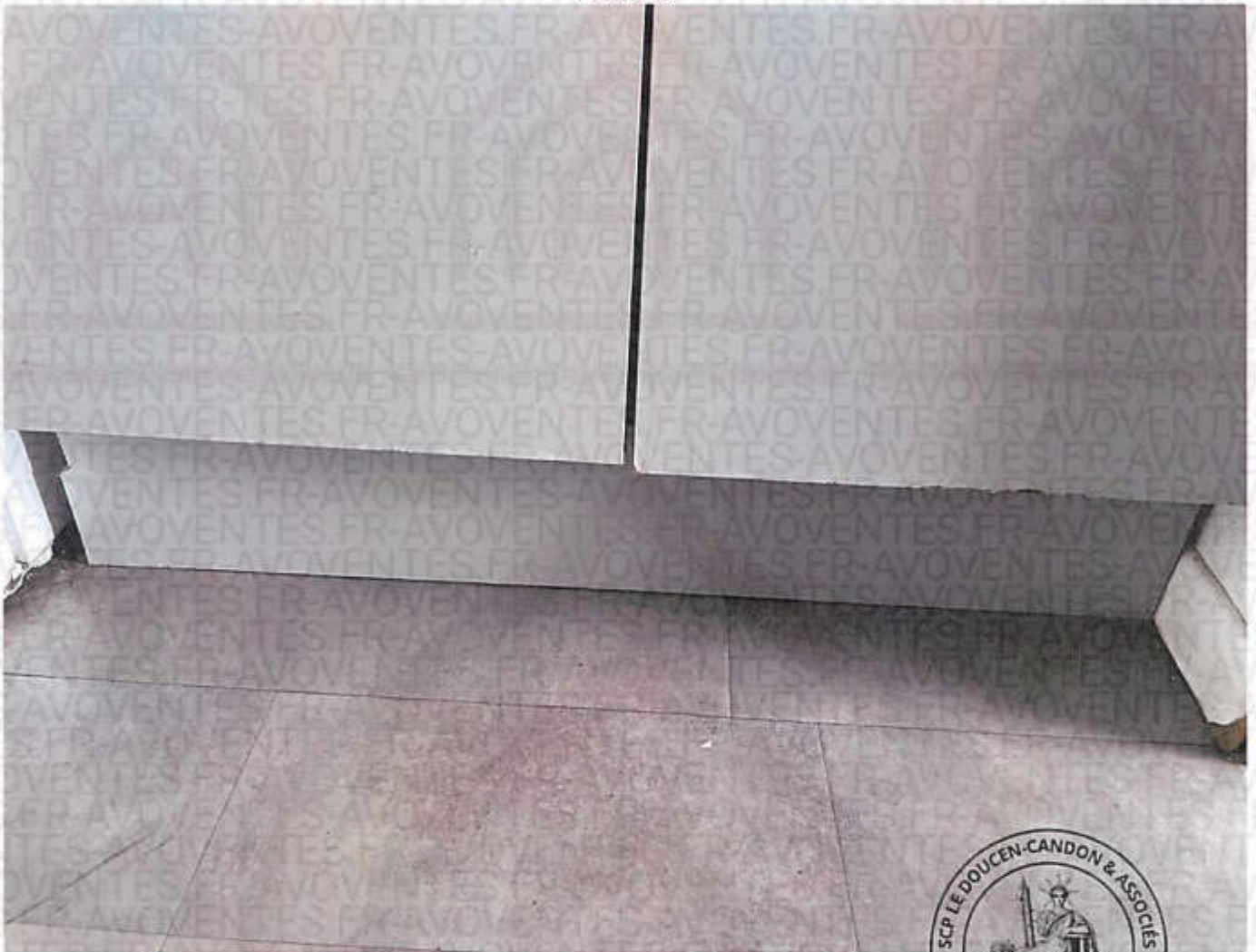


Photo 26



Photo 27



Photo 28





Photo 31



Photo 32

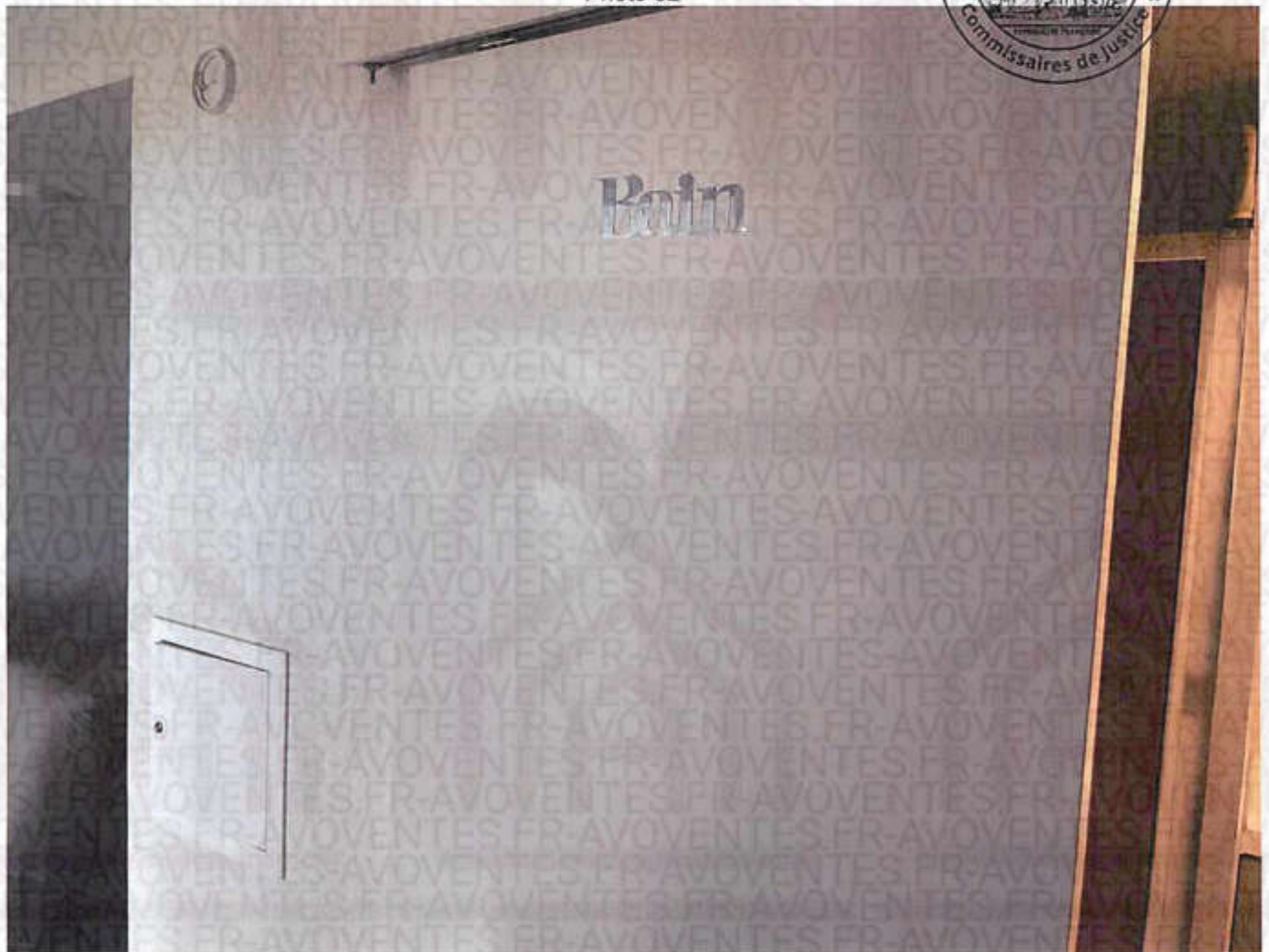


Photo 33



Photo 34



Photo 35



Photo 36



Photo 37

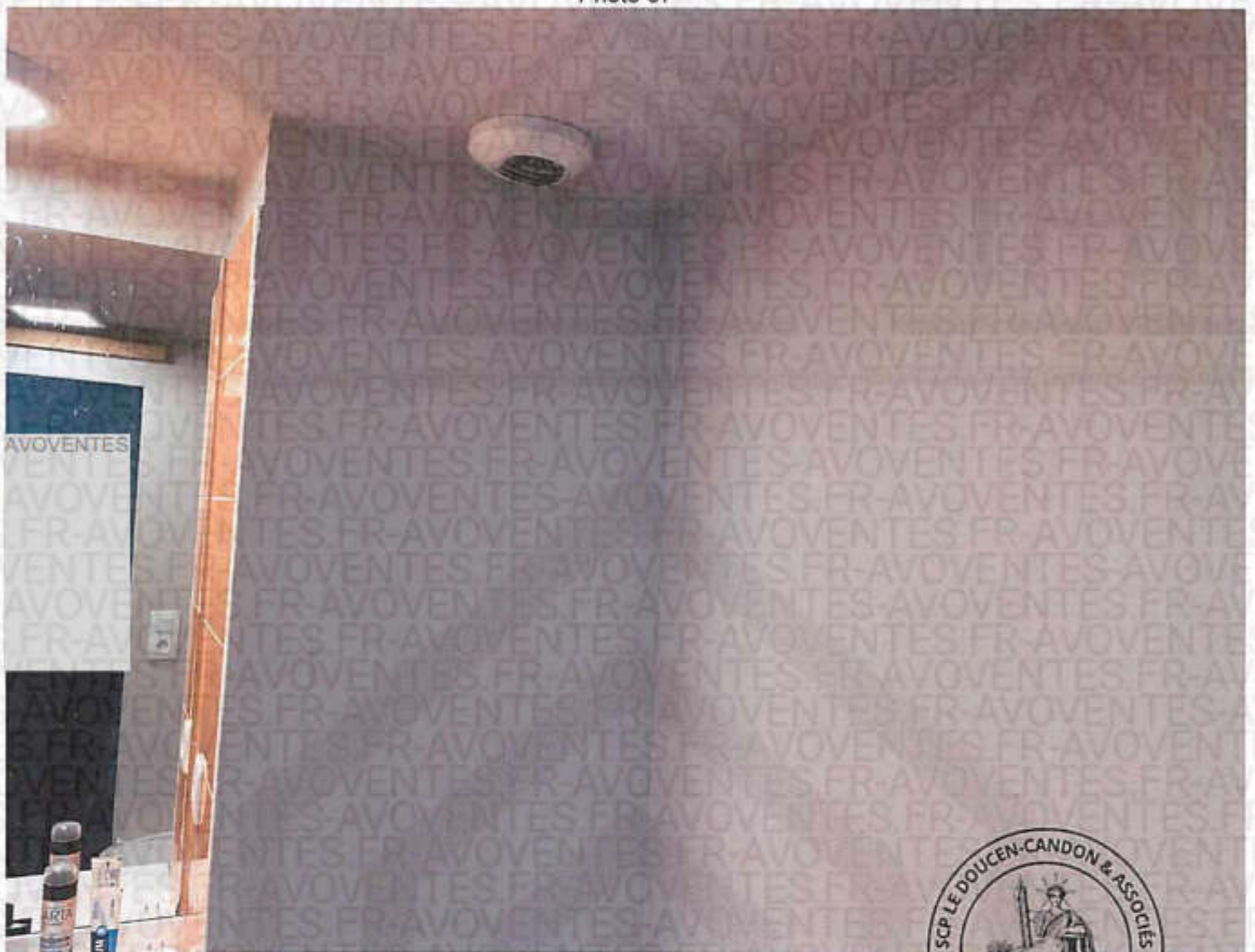


Photo 38



Photo 39



Photo 40



Photo 41



Photo 42



Photo 43



Photo 44



Photo 45

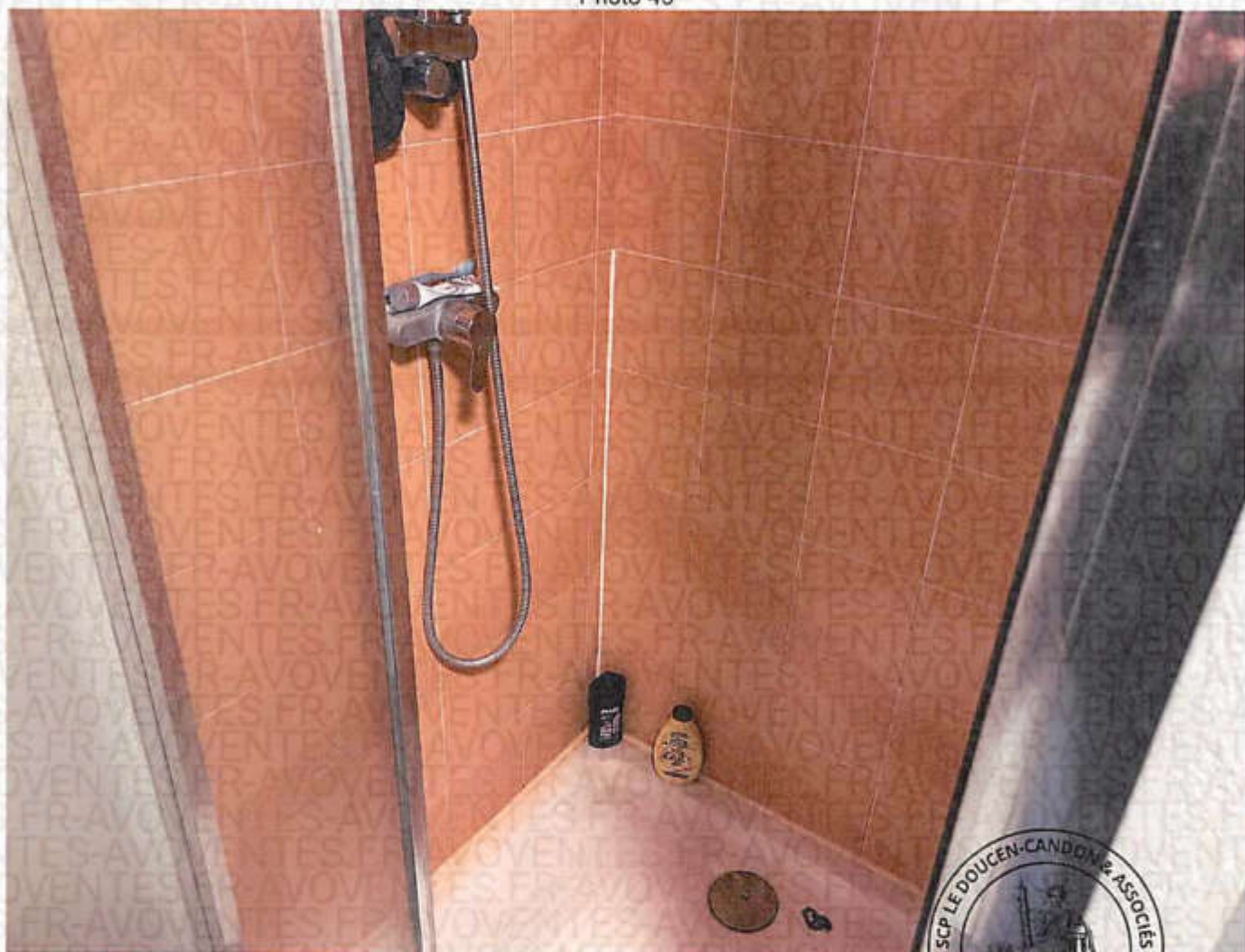


Photo 46



Photo 47

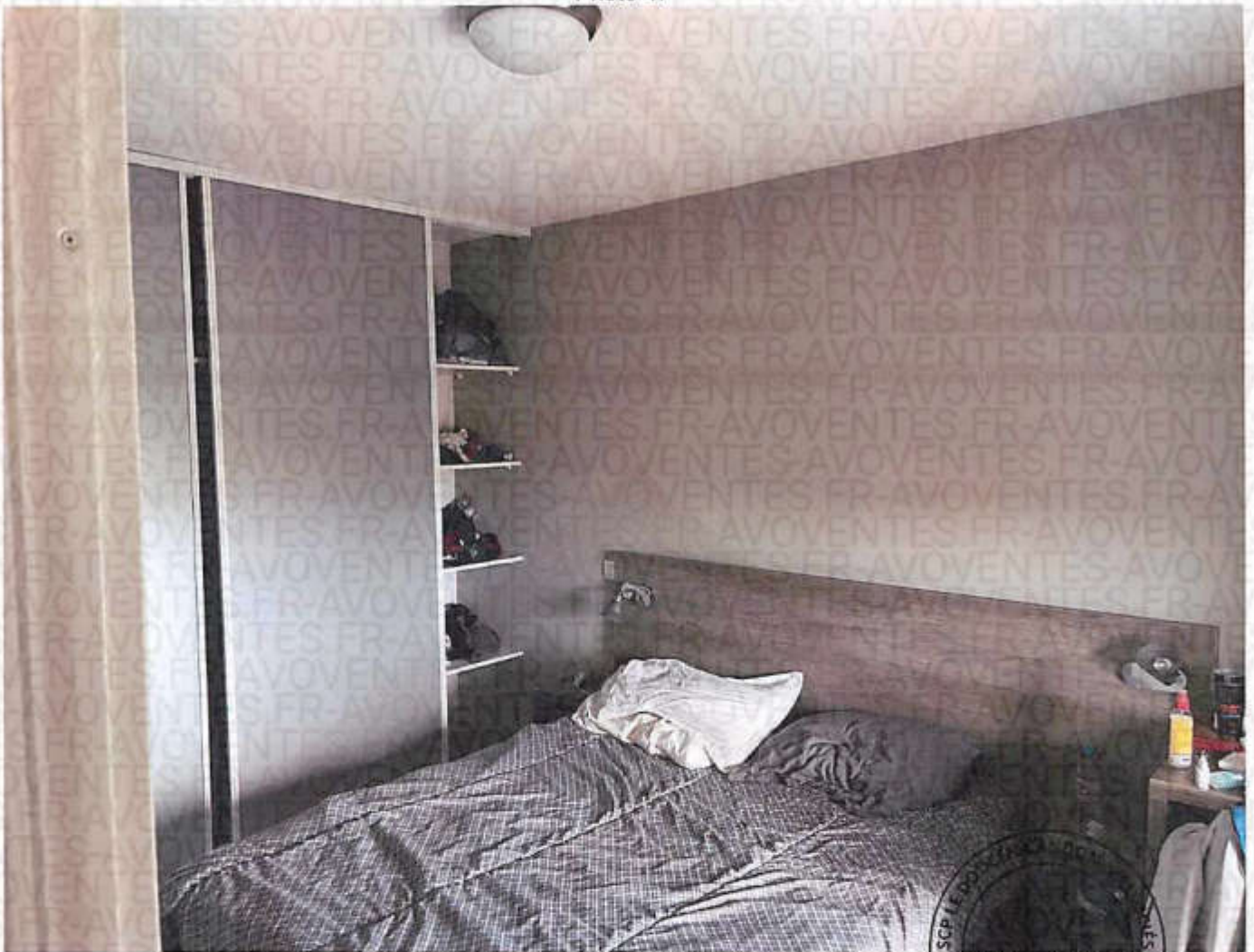


Photo 48



Photo 49

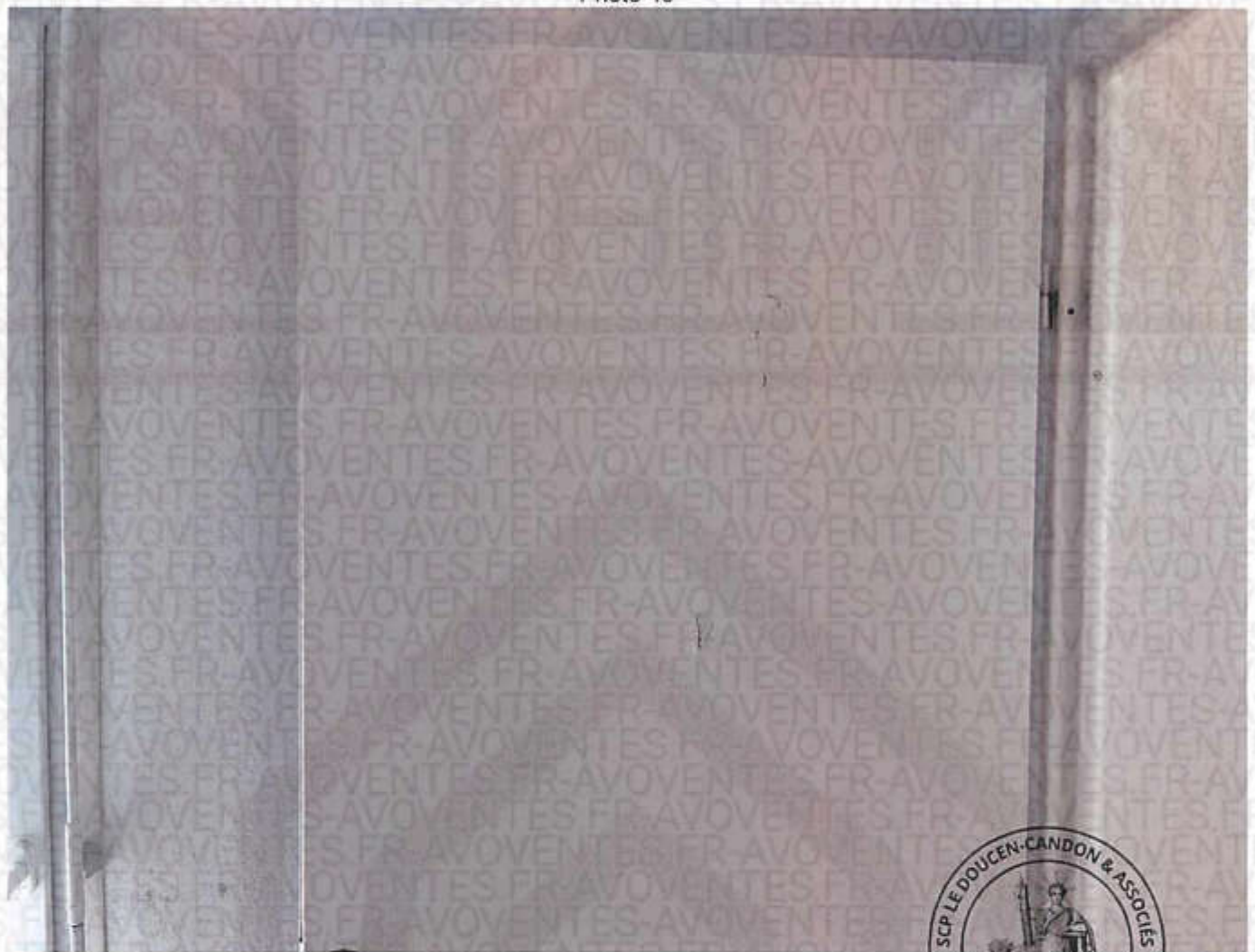


Photo 50

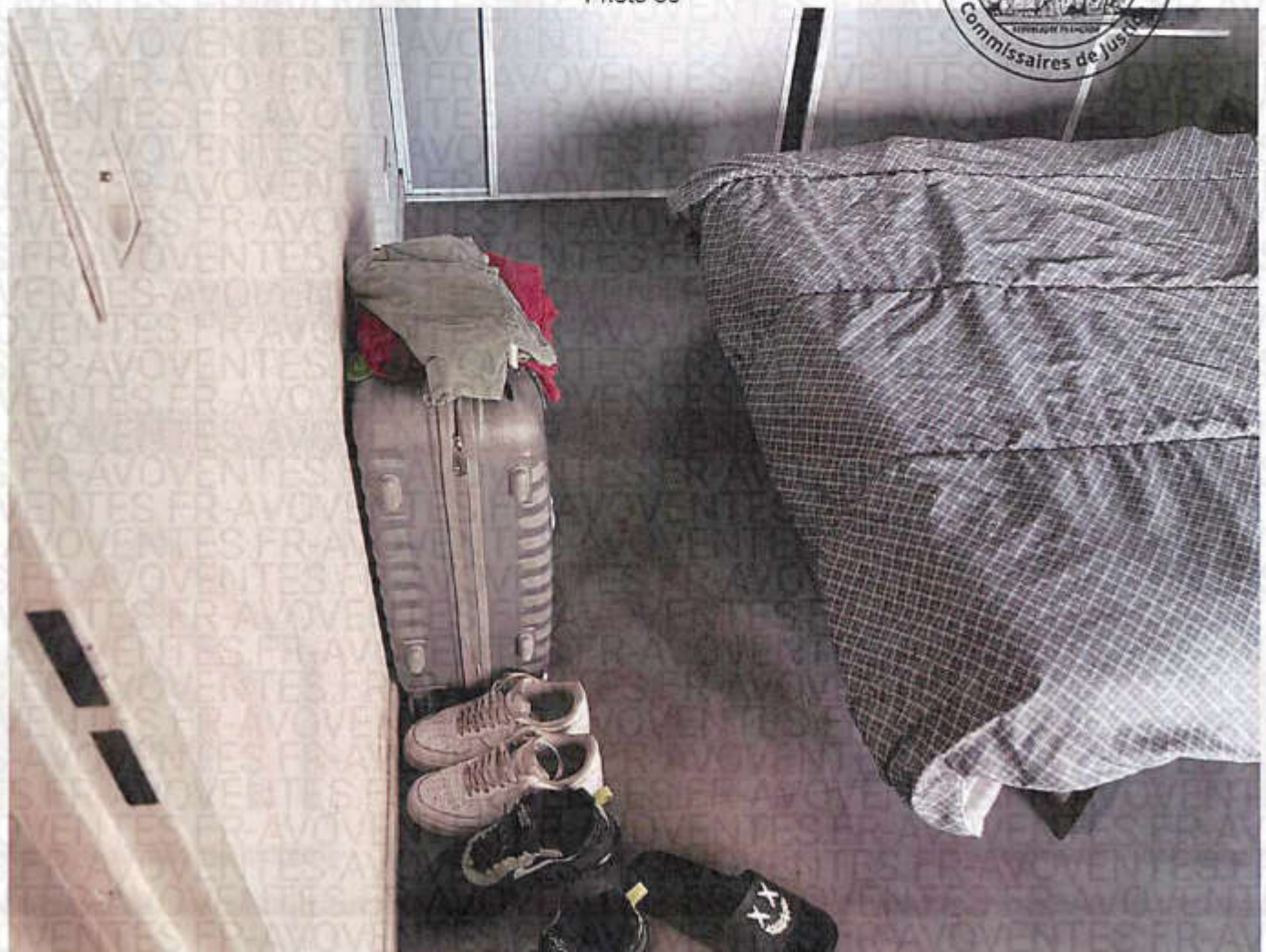


Photo 51



Photo 52

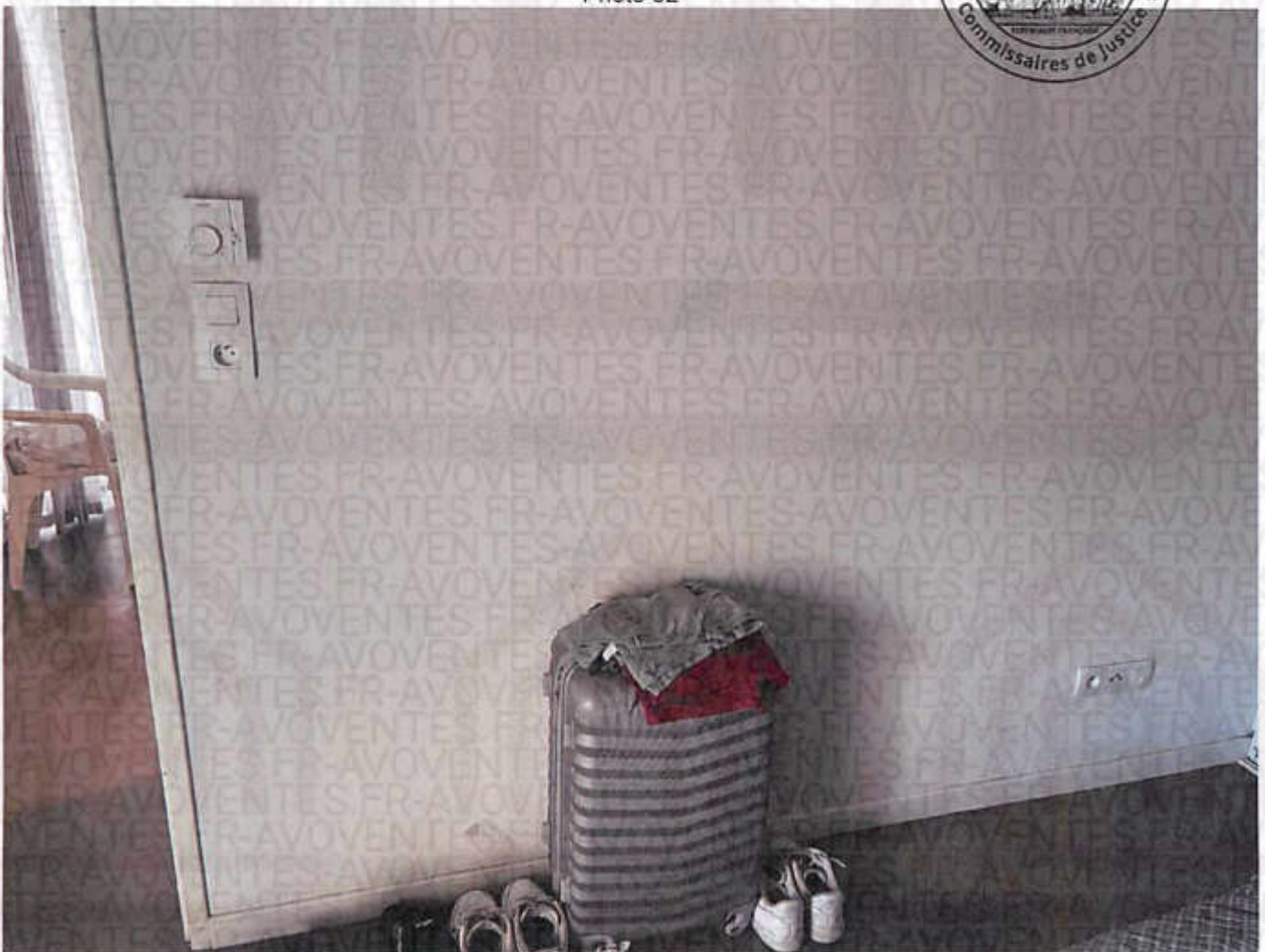


Photo 53



Photo 54

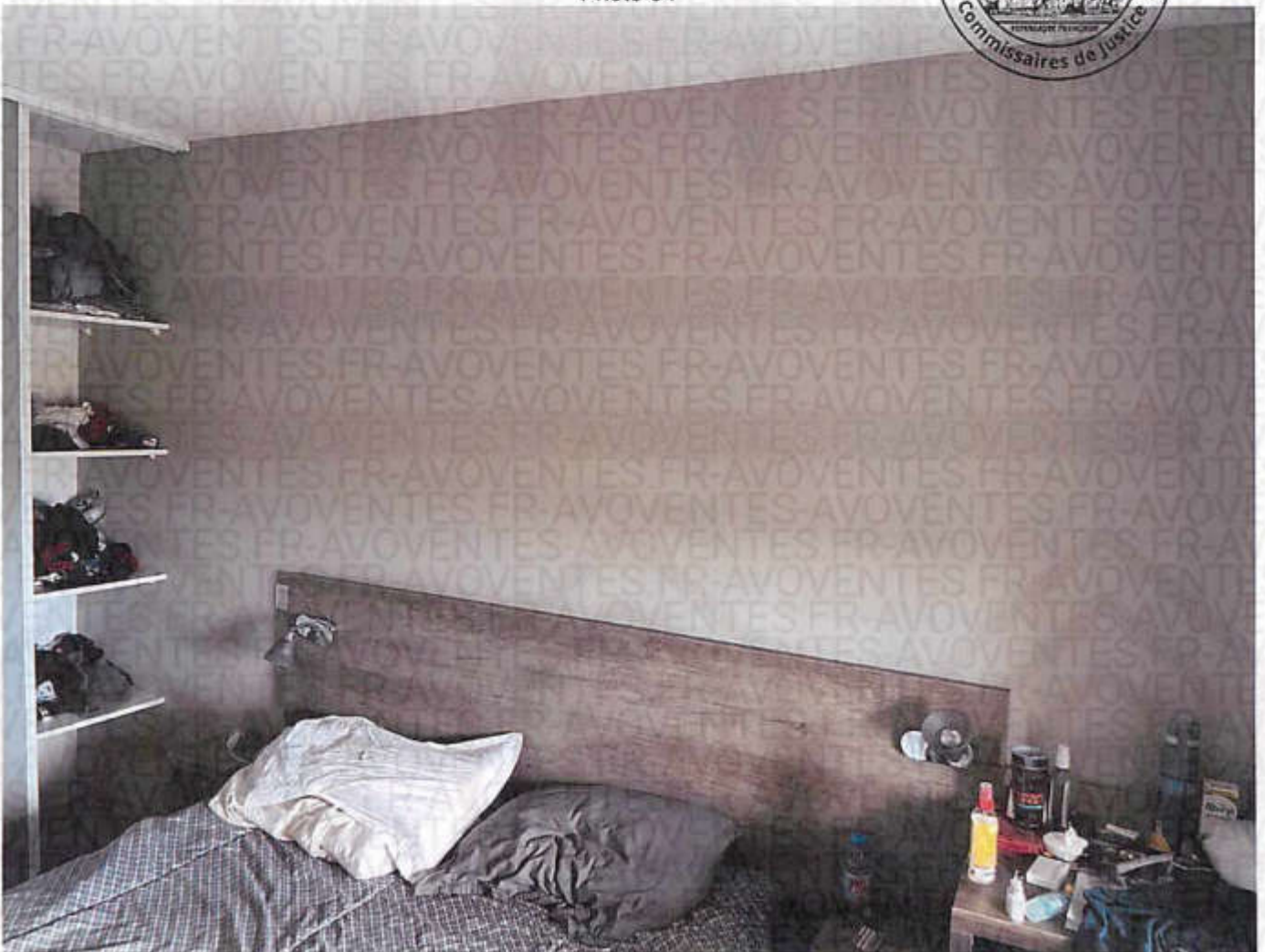


Photo 55



Photo 56



Photo 57

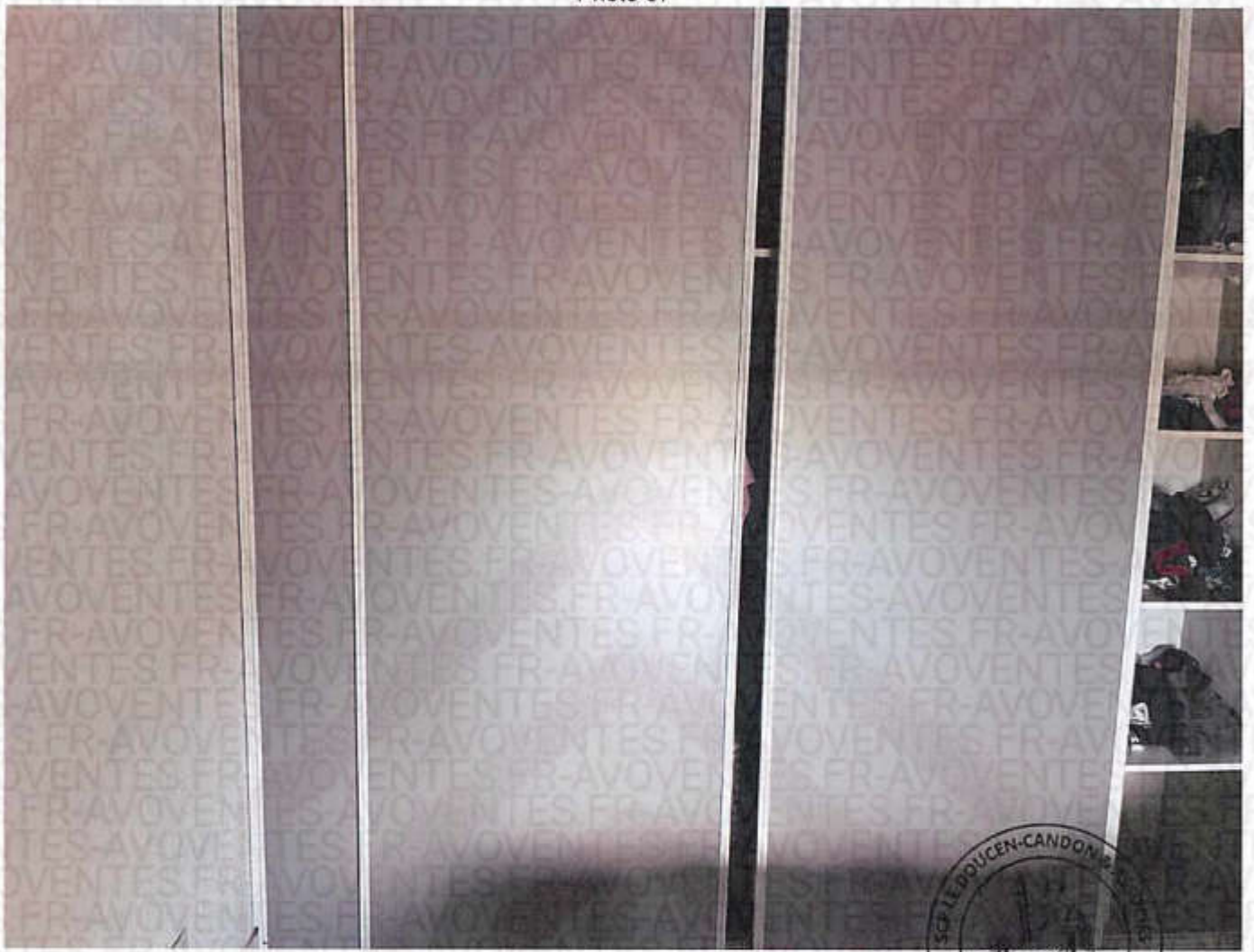


Photo 58



Photo 59



Photo 60



Photo 61



Photo 62



Photo 63

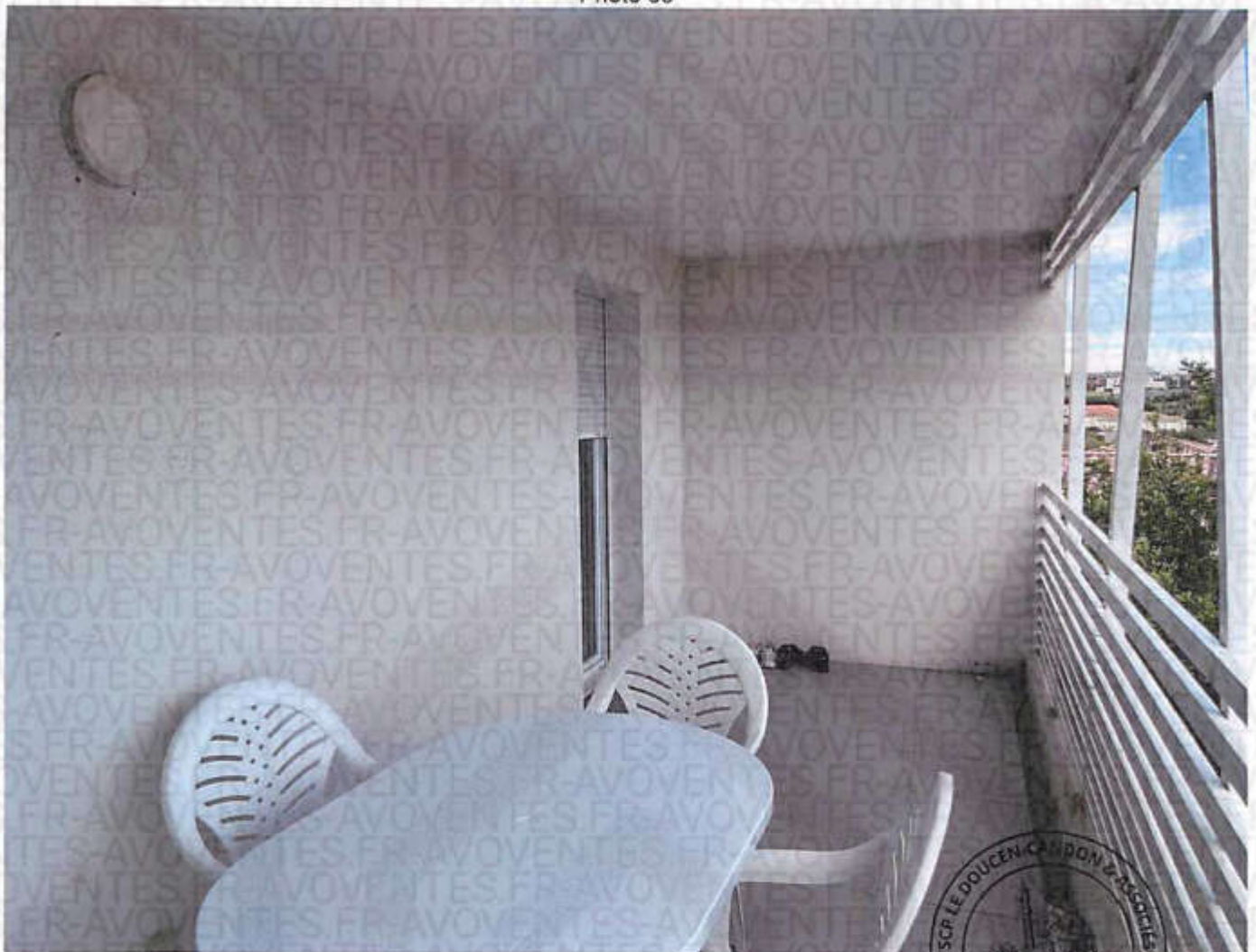


Photo 64

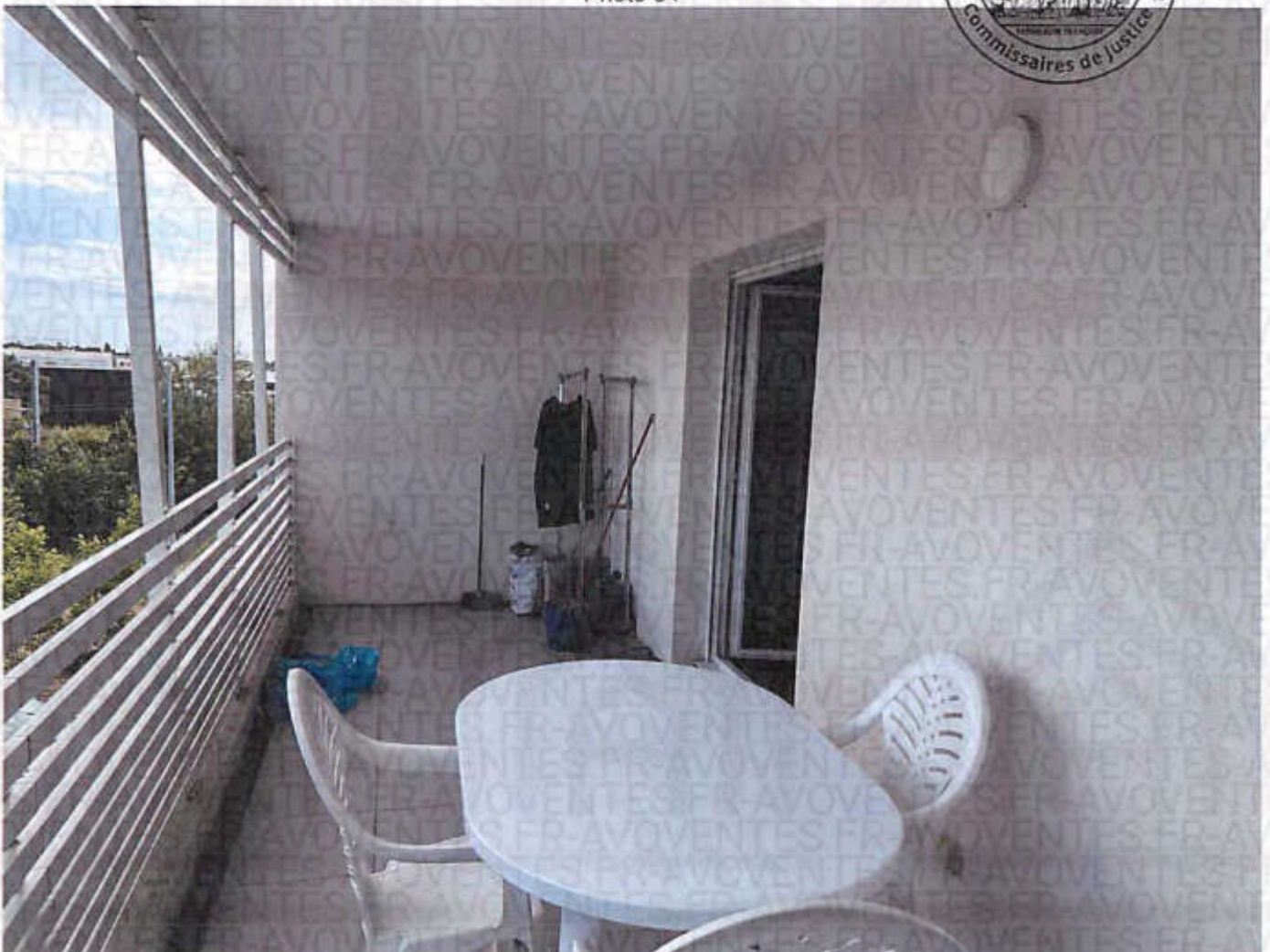


Photo 65

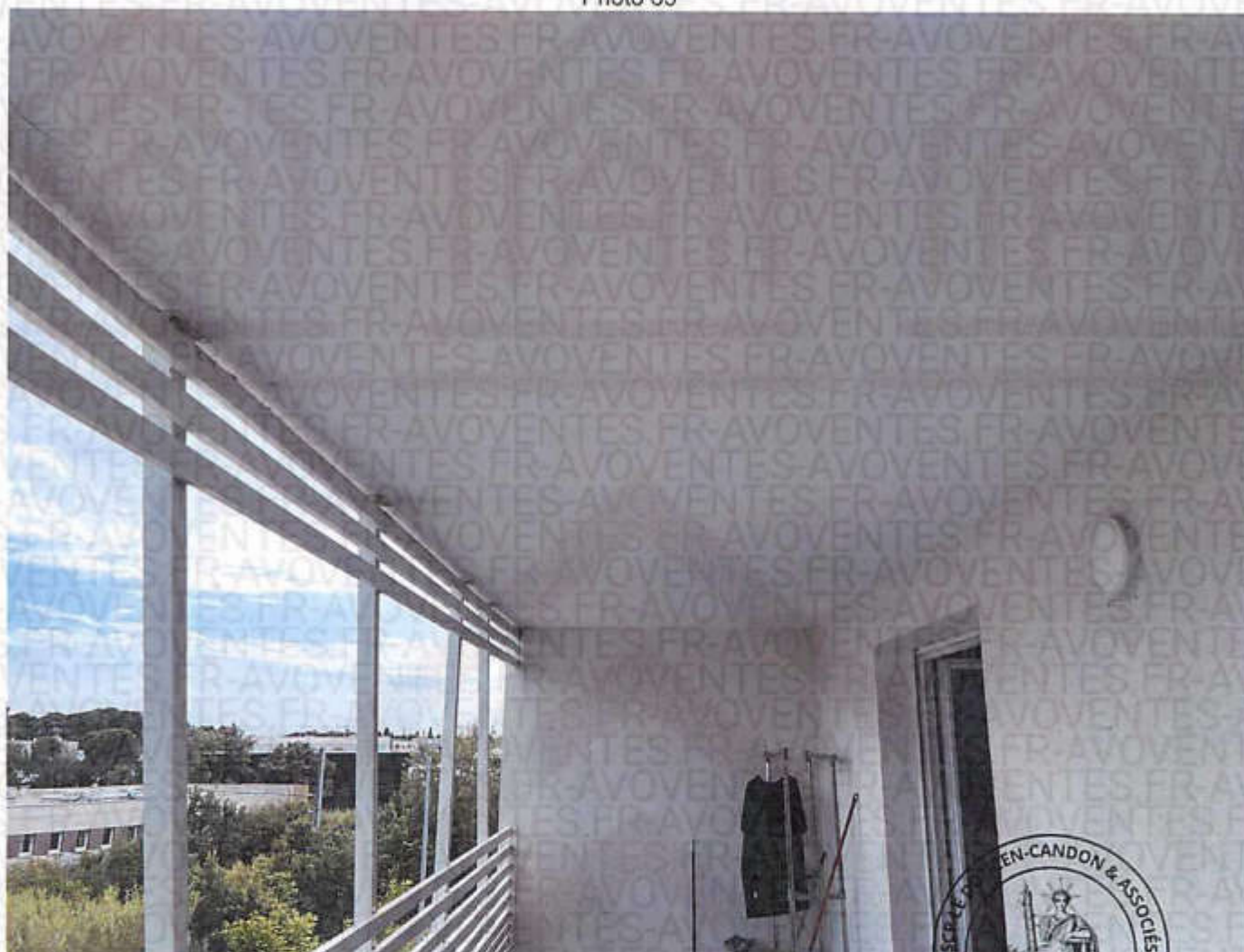


Photo 66



Photo 67

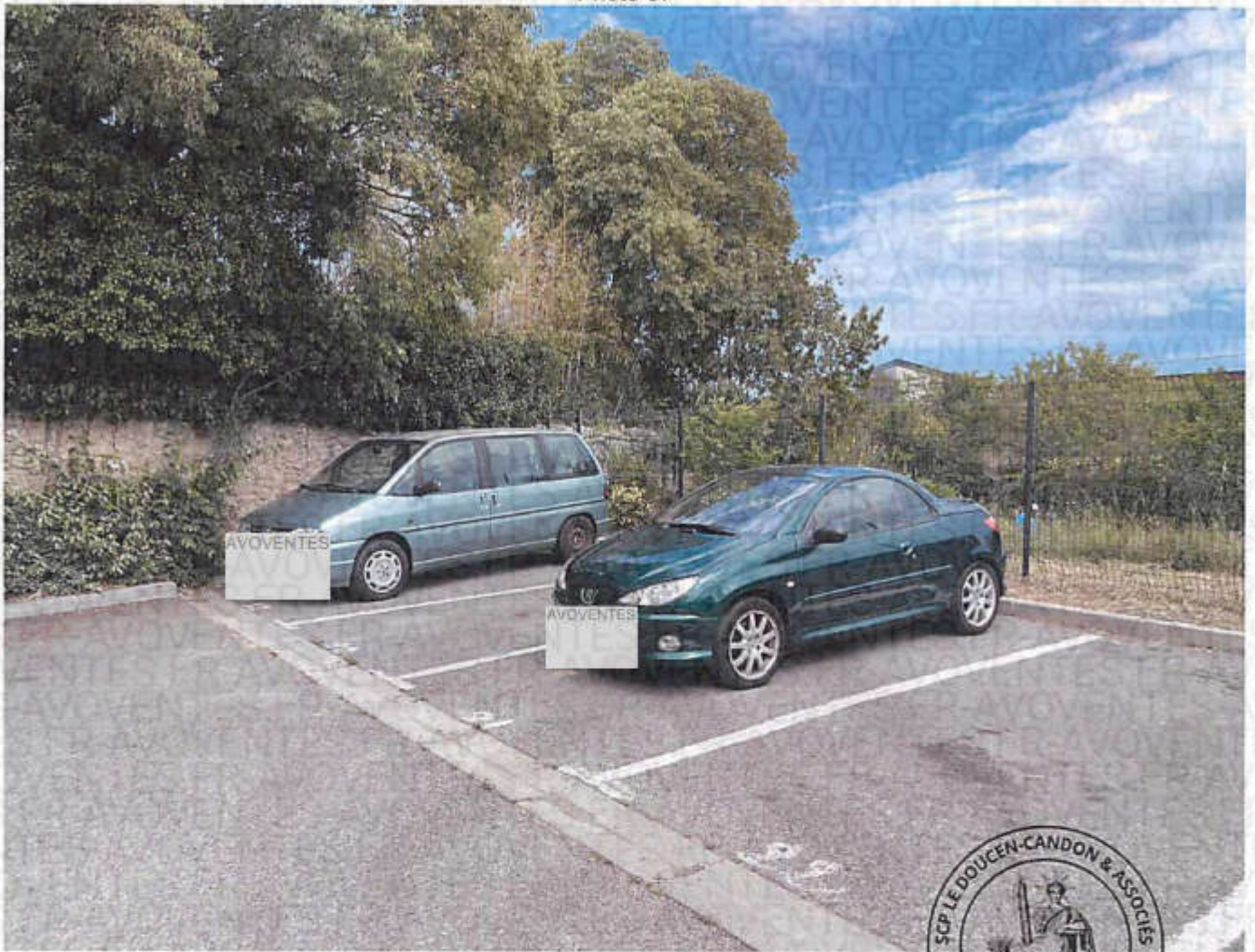
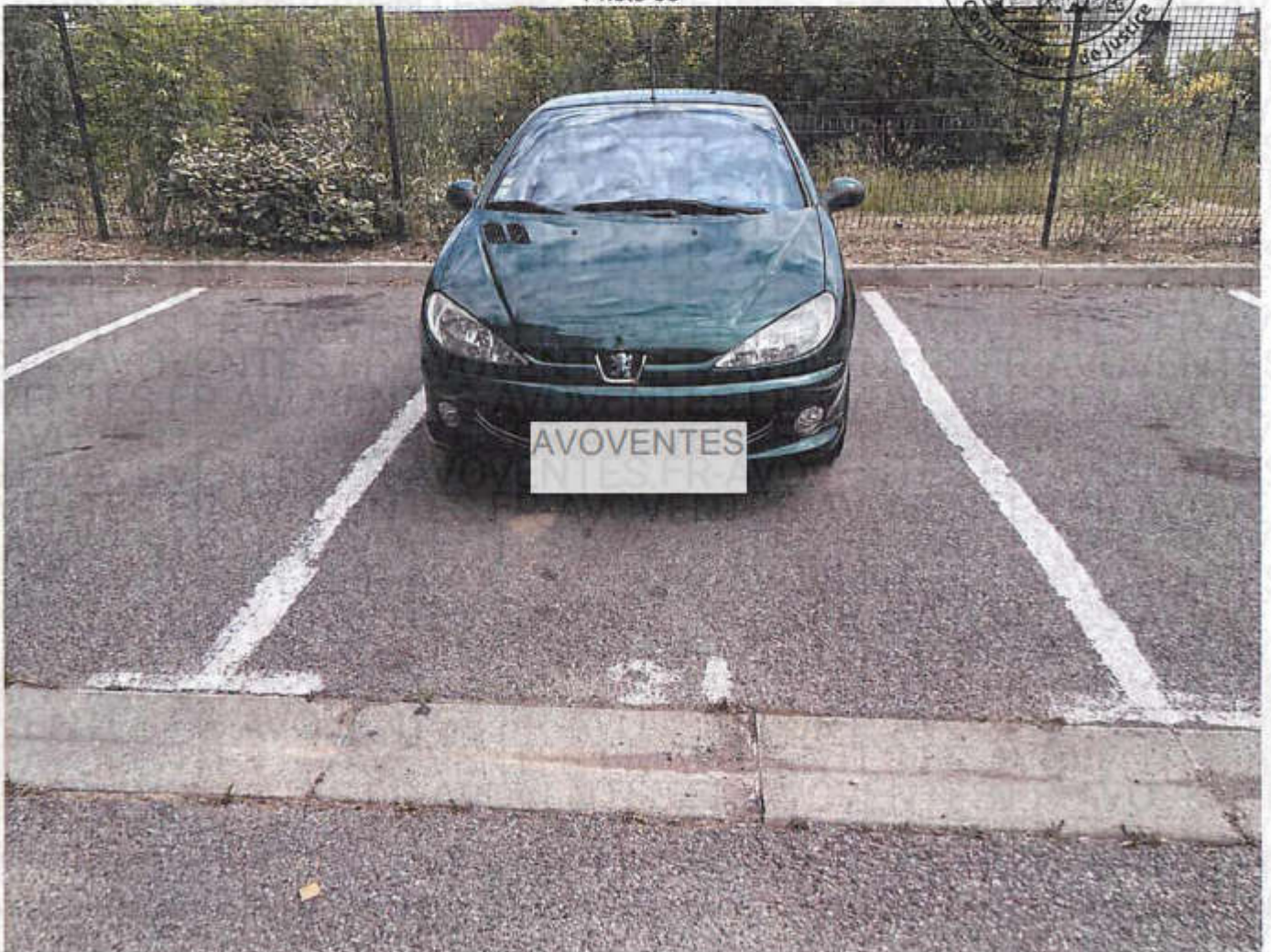


Photo 68



Résidence « City' In »

BAIL COMMERCIAL
Formule « Rendement »
(Locaux meublés)

Soumis aux dispositions de l'article L.145-1 à L. 145-60 du Code du Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence «City'In», située à Saint Jean de Védas (34), a pour destination la réalisation d'une Résidence de tourisme. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SARL VILLAGE CENTER GESTION et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 – CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

AVOVENTES

Ci-après

Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION », SARL au capital de 250 000 €, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé ESPACE DON QUICHOTTE, 547, quai des Moulins, 34200 SETE, représentée par son Gérant **AVOVENTES** ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

Résidence « City' In »
RD 612 route de Sète – 34 430 ST JEAN DE VÉDAS

N° du lot : 2.3.1

Type : F2

Surface habitable : 24,5 m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer : 6066 € HT,

TVA en sus soit 6470,62 € TTC

Fait à : 06/06/2017

LE PRENEUR (1)

Le : 06/06/2017

LE BAILLEUR (1)

AVOVENTES

→Paraphe(s)

OB



PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

Entre les soussignés, tels que désignés aux « CONDITIONS PARTICULIERES », il a été convenu ce qui suit :

Le **BAILLEUR** donne à bail au **PRENEUR** qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

Le présent bail est consenti sous la condition suspensive, stipulée au bénéfice du Preneur, que le Bailleur devienne propriétaire dudit lot au terme d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement.

Cette condition suspensive sera considérée comme étant réalisée par la livraison du bien immobilier. A ce titre, le Bailleur mandate expressément le Preneur pour prendre livraison de son logement en ses lieux et place, faire les réserves nécessaires et notamment procéder à la signature du procès-verbal de réception avec relevé contradictoire des vices apparents s'il en existe et la remise des clés. Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le Preneur devra être convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées. Toutefois, le Bailleur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du Preneur à cette dernière.

La prise d'effet du présent bail est fixée à la date de livraison, toutes réserves levées, étant entendu que toutes les sommes dues dans le cadre de l'acte authentique de vente auront été intégralement acquittées. A défaut, la date de prise d'effet sera reportée et ne prendra effet que le 1^{er} jour du mois suivant le complet paiement du solde du prix; le Preneur se réservant alors le droit d'exploiter l'immeuble en lieu et place du Bailleur tant que celui-ci n'aura pas versé le solde du prix.

A défaut, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le Bailleur déclare que le lot loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le Preneur ne pourra utiliser les lots loués, directement ou indirectement, qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité d'exploitation d'une résidence de tourisme.

Les lots loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués. Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les lieux loués. De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions du règlement intérieur dont un exemplaire lui a été remis préalablement à la signature des présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre les services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91 de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

Les parties stipulent que le bail aura une durée initiale de neuf (9) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation triennale, à compter de sa prise d'effet.

A l'issue de cette période le bail sera tacitement reconduit par périodes de 3 ans sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins six mois avant la date d'échéance contractuelle.

Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec l'exploitant de la résidence de tourisme. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants du code de commerce, payer à l'exploitant une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. Le montant de cette indemnité sera équivalent à 2 fois le dernier loyer annuel versé au moment du non 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.

→Paraphe(s)



ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. - Loyer

1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel déterminé à la partie « Conditions particulières » des présentes.

Le loyer étant stipulé hors taxes, le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le loyer sera versé, quel que soit le taux d'occupation réel du local.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable par trimestre civil à terme échu entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux. Le premier paiement aura lieu au terme du premier trimestre civil au prorata temporis et déduction faite d'une franchise de loyer pour la période allant de la date de livraison jusqu'au premier jour du mois suivant.

3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et 26. Cette révision se fera sur la base de la variation en plus ou en moins de l'indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an. Pour le calcul de cette variation, il est convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

Le Bailleur s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat.

Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B. - Charges

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation.

C. - Impôts et taxes

➤ Le Preneur acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle, taxes annexes à la précédente, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

➤ Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, à l'exception de la taxe de balayage et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

6.1. ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les lots loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés par le Bailleur en vertu du contrat de vente de mobilier signé concomitamment aux présentes.

→Paraphe(s)

AB



6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le Preneur dispense le Bailleur de fournir aux présentes les informations relatives aux diagnostics techniques et déclare en faire son affaire personnelle.

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

Le Preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien au sens de l'article 1754 du Code civil, le Bailleur s'obligeant de son côté à exécuter et prendre en charge les grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les réparations suivantes :

- ravalement et peintures des façades,
- reprise du bardage isolant,
- réparation des charpentes, couvertures et étanchéité,
- interventions généralisées sur les parties dormantes et huisseries extérieures – interventions généralisées sur le double vitrage.

S'agissant de ces travaux, le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

En cas de refus du Bailleur de faire exécuter les travaux lui incombant ou incombant au syndicat de copropriété à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant sommation, le Preneur sera autorisé à procéder lui-même à l'exécution desdites réparations. Le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

Le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, dans le cadre de la destination ci-dessus prévue.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le lot loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le Preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, le lot loué n'est plus conforme aux normes réglementaires. Si de telles réparations deviennent nécessaires au cours du bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur.

Quant aux réparations autres que celles énumérées aux articles 606 et 1754 du Code civil, elles seront faites avec le consentement et sous l'autorité du Bailleur, mais le Preneur en supportera la charge financière.

Le Preneur prendra en charge l'entretien du mobilier garnissant l'appartement.

Le Bailleur devra renouveler ce mobilier si nécessaire et ce, pendant toute la durée du bail.

6.4. AMELIORATIONS

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur.

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus, se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il aura le droit d'installer toute enseigne extérieure de son choix, dans le respect des obligations légales et réglementaires en vigueur.

6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

- Le présent bail pourra être librement cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. En cas de cession isolée du présent bail, le Preneur ne pourra céder son droit au bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur.
- L'acte de cession devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.
- Le Preneur pourra librement sous-louer en tout ou en partie les biens loués, dans le cadre de son activité.

→Paraphe(s)

h
OB



6.7. ASSURANCES

Le **Preneur** contractera, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols ou de dégâts des eaux, de catastrophe naturelle et le recours des voisins et des tiers. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelle et tout risque inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur.

Le **Bailleur** s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, le lot loué et le mobilier garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers.

Le **Bailleur** autorise le **Preneur** et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre la société venderesse, de toutes les garanties biennales et décennales auxquelles cette société est tenue et à mettre en jeu également l'assurance « Dommage – ouvrage » ; dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le **Preneur** qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

6.8. VISITE DES LIEUX

Le **Preneur** devra laisser le **Bailleur**, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, en présence du **Preneur**. Il devra laisser visiter les lieux par le **Bailleur** ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ. Les dates et heures de visite seront arrêtées d'un commun accord entre les parties.

6.9. VENTE DU LOT

Les parties conviennent que, dans le cas où le **Bailleur** souhaiterait céder le bien lui appartenant, objet du présent bail, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au **Preneur** ou toute personne qu'il désignera.

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du **Bailleur**, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié à la demande de l'une ou l'autre des parties sans indemnité et sans préjudice, pour le **Bailleur**, de ses droits éventuels contre le **Preneur** si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

Le **Bailleur** facturera en conséquence au **Preneur** le montant de la taxe, au taux en vigueur afférent.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution par le **Preneur** de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, ou de non respect de ses obligations, le **Bailleur** aura la faculté résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure envoyée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou sommation de payer signifiée par huissier de justice restée infructueuse.

ARTICLE 10 TOLERANCE

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée, la cause, ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile :

- le bailleur en son adresse sus-indiquée
- le preneur dans les lieux loués

Les parties attribuent compétence de juridiction au tribunal compétent des lieux loués.

→ Paraphe(s)

4
OR



FAIT A Valley

LE Mardi

EN 2 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

AVOVENTES

(1)

→ Paraphe(s)

SCP LE DOUCEN CANDON

De: Service Propriétaires <Proprietaires@vacanceole.com>
Envoyé: mardi 28 mai 2024 15:01
À: SCP LE DOUCEN CANDON

Cc:
Objet:

Pièces jointes:

Bonjour,

Le bail ci-joint ne fait pas mention d'un parking et nous ne versions aucun loyer en rapport avec un parking.

Bien cordialement,

Vacanceole



SERVICE
PROPRIETAIRES

54 voie Albert Einstein
Bâtiment ERIS | Parc d'activités Alpespace | Francin
73800 Porte de Savoie
Ligne directe : 04 79 75 75 18 (Lundi au Vendredi 9h à 13h)

www.vacanceole.com



+ de 70
destinations
en France

Je découvre

