

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

SELAS

GRASSIN & ASSOCIES

Commissaires de Justice Associés

22 avenue du Général Leclerc

94470 - BOISSY-SAINT-LEGER

Tel : 01.56.72.99.99

contact@blancgrassin.com

Fax : 01.42.07.49.09

<https://huissier-creteil.blanc-grassin.fr>



**LE VENDREDI DOUZE JUIN
DEUX MILLE VINGT SIX.**

A LA REQUETE DE :

La Société d'Exercice Libéral A Responsabilité Limitée (SELARL) **SBCMJ**, dont le siège social est 22 rue Taisson, 30100 ALES, FRANCE, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

M'AYANT EXPOSE :

AGISSANT EN VERTU DE :

Une ordonnance rendue le 17 mars 2026 par le Juge des Contentieux de la Protection près le Tribunal Judiciaire de NÎMES

La société SBCMJ représentée par Maître Bruno CAUDRON, mandataire judiciaire, domicilié 22 rue Taisson. 30100 ALES. liquidateur judiciaire de

me sollicite pour effectuer le procès verbal de description du bien immobilier suivant :

- un appartement situé au 6ème étage, porte 610, de l'ensemble immobilier « Les Portes de Paris »
34/36 avenue de Paris - 94800 VILLEJUIF - lot numéro 158

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Xavier DI PERI, Commissaire de Justice demeurant 22 avenue du Général Leclerc à BOISSY-SAINT-LEGER (94), par l'un d'eux soussigné,

JE ME SUIS RENDU CE JOUR :

34/36 avenue de Paris

Les Portes de Villejuif

94800 VILLEJUIF

EN PRÉSENCE DE :

Société SODIAG chargée d'effectuer les diagnostics techniques.

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Préalablement à mes constatations

Je prends attache avec la société APPARTCITY qui gère le bien des époux

AVOVENTES

Celle-ci me déclare avoir signé un bail commercial en date du 14 octobre 2006 suivi d'un avenant en date du 07/12/2011, pour une durée de 9 années commençant à courir le 01/10/2008, renouvelé tacitement le 01/0/2017.

Le montant du loyer annuel est de 3605,86 €

Elle me remet également une fiche d'information transmise à chaque propriétaire pour le renouvellement de leur bail

Elle me précise également les points suivants :

« L'établissement est exploité depuis 17 années et vous alertons sur la vétusté de la résidence et de ses unités d'hébergement à laquelle l'acquéreur devra remédier dans le cadre de son obligation de délivrance.

AppartCity a d'ores et déjà réalisé des travaux de remise en état des sols et des peintures afin de maintenir les biens dans un état acceptable pour notre clientèle.

Pour ces futurs travaux de remise en état, ils seront présentés en détail au Bailleur afin de discuter des participations respectives du Bailleur et du Preneur selon les conditions du bail en cours.

La participation du Bailleur sera formalisée par un avenant ou un nouveau bail signé par les parties. »

AVOVENTES

APPART'CITY
la nouvelle hôtellerie

APPART'CITY VILLEJUIF INFORMATION PROPRIETAIRE

Montpellier, le 8 juin 2026

Madame, Monsieur, Chers Propriétaires,

Nous avons le plaisir de vous informer que nous avons formalisé jeudi dernier avec votre comité de représentants la proposition définitive de nouveau bail. Nous tenons à remercier vos représentants ainsi que votre Conseil pour l'ensemble des échanges et discussions qui ont permis d'aboutir à un accord équilibré pour les bailleurs et l'exploitant.

Pour mémoire, la ligne de conduite était que cette proposition devait tenir compte des situations particulières en présence sur votre résidence en remettant à niveau les conditions entre les baux ayant accepté une baisse de loyer et ceux dont le niveau de loyer a été maintenu depuis l'origine. Ci-dessous en synthèse les principales conditions :

- **Durée du nouveau bail : 11 ans**
- **Prise d'effet : Effet rétroactif au 01/01/2026** pour honorer notre engagement d'application depuis le début des discussions avec vos représentants.
- **Proposition d'augmentation et de ré équilibrage des loyers**
 - 5 % pour les baux sans avenant de baisse,
 - 40 % pour le bail avec avenant - 25%,
 - 50 % pour les baux avec avenant - 30 %.
- **Indexation des loyers : Indexation annuelle à l'indice ILC capex, de la hausse et à la baisse à 3%**
- **Participation aux travaux futurs :**
 - Premier plafond : Nous co-investissons avec vous, ainsi les travaux seront partagés à 50/50 entre Appart'City et les bailleurs.
 - Second plafond : la participation sera plafonnée à 12 mois de base loyer avant hausse (soit le loyer au 31/12/2025) afin de tenir compte des efforts passés.



- Répartition des charges, vétusté et mises aux normes : vous reporter à la liste dans les annexes du bail

Nous souhaitons que ce nouveau bail recueille une majorité d'adhésion. Vous allez recevoir à cet effet un lien pour la signature électronique de ce bail.

L'objectif pour sa mise en œuvre est que 90% des bailleurs adhèrent au projet. Ce seuil restera contractuellement à l'appréciation d'AppartCity. Nous ferons une première appréciation au 30 juin 2026, et selon l'attente nous prorogerons le délai.

Pour les signataires avant le 30 juin, nous prévoyons de régulariser l'augmentation de loyer au mois de juillet pour les signataires du nouveau bail.

Pour les signataires après cette date, la régularisation de l'antériorité sera faite en septembre.

Nous sommes à votre disposition pour toute précision.

Bien à vous,

Service Propriétaires.

AVOVENTES



Référence : AVOVENTES

Bailleurs:

AVOVENTES

Données Parc:

Quadri : VIJF
Nom résidence : VILLEJUIF
Marque d'Origine : APO
Date d'ouverture : 10/1/2008
Marque exploitation :

Appartement

Numéro de bail: F053ZTEYSE2
Numéro Lot Copro: 158
Numéro Lot Vente :
Numéro Lot Porte : 619
Code Protel : T1STW
Surface : 23,37
Typologie : T1

Parking

Numéro Lot Copro Pk:
Numéro Lot Vente Pk:

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Tacite Reconduction
Date au format américain
Date 1^{er} bail (si date début vide) : 10/1/2008
Date début : Date de fin : 9/30/2017
Date de sortie : Date de saisie :
Droits de séjours :
Fréquence de quittance : T
Statut Fiscal :

3. Extrait de fichier PDF

AVENANT TRANSACTIONNEL

AU BAIL DU 14 10 2008

Résidence VILLEJUIF

ENTRE

(ci-après le « *Bailleur* »)

ET

1- **PARK AND SUITES**, société par actions simplifiée, RCS Montpellier 479 987 869, ayant son siège à Montpellier (34070), 125 rue Gilles Martinet, représentée par son dirigeant social

(ci-après le « *Gestionnaire* »)

2- la **SNC LES PORTES DE VILLEJUIF**, propriétaire des parties de service, lots 1 à 5 dénommés

(ci-après le « *Propriétaire* »)

PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 01 10 2008 se terminant le 30 09 2017.

Le(s) Bailleur(s) a ou ont introduit différentes procédures en paiement d'arriéré de loyers et/ou résiliation du ou des baux commerciaux dont il(s) est ou sont titulaire(s).

Les Gestionnaires ont justifié de leur défaillance et faisant état notamment de difficultés financières.

Les Bailleurs, informés de ces difficultés et soucieux d'éviter les conséquences économiques et fiscales d'une telle situation, pour eux, ont décidé de répondre aux alertes de celui-ci et de se rapprocher des autres parties afin de maintenir l'activité de la résidence ainsi que de mettre un terme à leur différend par voie du présent avenant ayant valeur transactionnelle par application des articles 2044 et suivants du code civil.



EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

1. LOYERS

1.1. Le Gestionnaire paie l'arriéré des loyers dus jusqu'au 3^{ème} trimestre 2011 inclus, pour parvenir à un règlement de loyer correspondant à 70 % HT du loyer initial revalorisés suivant indice prévu au bail.

1.2. Modalités de paiement de l'arriéré :

- le Gestionnaire enverra au Bailleur le présent avenant en autant d'exemplaires que de parties ;
- le Bailleur retournera s'il est d'accord, lesdits exemplaires signés par lui, à la SCP GOBERT AVOCATS, séquestre déclaré, suivant convention conclue entre le Gestionnaire, le Propriétaire et ladite SCP ;
- dès qu'il sera avisé par la SCP GOBERT par tous moyens (mail, fax, courrier simple) de la réception par celle-ci des avenants signés, le Gestionnaire effectuera immédiatement un virement bancaire sur le compte du Bailleur à due concurrence du montant du loyer visé au présent article.
- le Gestionnaire se verra remettre par la SCP GOBERT, sur production d'une attestation de sa banque confirmant la bonne exécution dudit virement, les avenants signés par le Bailleur et remettra à ladite SCP l'avenant revenant à celui-ci signé par lui et le Propriétaire.

1.3. Délais de paiement de l'arriéré : au plus tard le 20.12.2011 ; celui du 4^{ème} trimestre 2011 interviendra à la date stipulée au bail dans la même proportion de 70% revalorisée.

1.4. Paiement des loyers à partir du 1^{er} trimestre 2012 sur cette quotité revalorisée de 70 %, à la date stipulée au bail.

2. CHARGES

2.1. Le Gestionnaire paiera les charges de copropriété imputées à partir du 1/01/2011 (locatives, imputables au locataire, non récupérables, forfaitaires, d'assurances, taxes sur enlèvement des ordures ménagères, remplacement du mobilier limité aux années 2012 et 2013 incluses) pour chaque résidence concernée, à l'exclusion de celles de l'article 606 du code civil (grosses réparations) et de la taxe foncière.
Les charges imputées depuis le 1/01/2011 seront réglées au plus tard le 1/03/2012.

Park&Suites Groupe
Tél : +33 (0)4 67 43 76 10

5. Extrait de fichier PDF

2.2. Le Gestionnaire notifiera au syndic de copropriété, avec le Bailleur le cas échéant, sa qualité de débiteur des charges votées postérieurement aux présentes ci-dessus définies, en sorte que ce dernier ne soit en aucune façon recherché à ce titre par le syndic des copropriétaires concerné.

2.3. Le Gestionnaire fournira au syndicat des copropriétaires un compte rendu détaillé et valorisé des travaux réalisés par lui en cours d'exercice et lui notifiera les travaux qu'il entend entreprendre.

Le Bailleur s'engage, en sa qualité de copropriétaire, à n'approuver que les dépenses strictement nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et au respect de la destination de l'immeuble telle que définie au chapitre « EXPOSE » du bail.

La clause relative au mandat de représentation aux assemblées générales donné au Gestionnaire par le Bailleur tel que figurant à l'article 5 alinéas 2 à 4 du bail est supprimée.

2.4. Garanties de paiement des charges : Caution EQUALIANCE garantissant le paiement des charges de toutes les résidences visées ci-dessus au § 2-1 limitée aux années 2012 et 2013.

3. RESILIATION DU BAIL

A défaut de règlement des loyers et charges, visées au point 2, le bail pourra être résilié, en référé, à la seule volonté du bailleur, dans un délai d'un mois, consécutif à un commandement de payer resté infructueux.

4. PARTIES DE SERVICE

4.1. La résidence service est composée :

- d'une part, de parties privatives acquises par les Bailleurs (unités d'hébergement),

- et, d'autre part, de parties privatives appartenant au Propriétaire, destinées notamment à permettre d'assurer les services prévus par la loi (petit déjeuner, accueil, blanchisserie, nettoyage des locaux) et également des services annexes (cafétéria, parkings, salles de réunion restauration...).

4.2. Le Propriétaire s'engage à céder à titre irrévocable au plus tard le 31.3.2012 au syndicat des copropriétaires de la résidence concernée les parties privatives lui appartenant pour l'euro symbolique, sauf prorogation à la demande du syndicat.

4.3. Une fois cette cession effective, ces parties de services seront mises à disposition du Gestionnaire à titre gratuit, pendant la durée des baux.

4.4. Au titre de ces parties privatives, le Gestionnaire supportera toutes les charges de copropriété quelles qu'elles soient, y compris celles qui incombent normalement au propriétaire. Il supportera, en outre, toutes les taxes fiscales les concernant (par exemple, taxes foncières).

4.5. Cette mise à disposition gratuite pourra être résiliée par le syndicat en cas d'irrespect de ses obligations par le Gestionnaire, notamment dans les cas et conditions visées au point 3. Dans ce cas, une indemnité d'occupation sera due par lui sur une base et à proportion de 100 (cent) euros par m² et par an jusqu'à la libération desdites parties de services.

5. PROCEDURES DE RECOUVREMENT DES LOYERS EN COURS & MAINLEVÉE

5.1. Désistement réciproque d'instance et d'action concernant les loyers impayés au 3^{ème} trimestre 2011 au jour du paiement des arriérés visés ci-dessus, par les parties, conformément aux articles 2044 et suivants du code civil.

5.2. Il est convenu que les décisions de justice déjà rendues ou à intervenir entre les parties ne produiront aucun effet, les parties s'obligeant ni à s'en prévaloir, ni à les faire exécuter, chacune des parties supportant ses propres frais de justice. Cette stipulation est substantielle pour chacune des parties.

5.3. Le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) dès le paiement des arriérés ci-dessus à donner mainlevée de l'ensemble des mesures de sûreté qu'il(s) a (ont) pris sur les biens ou les actifs du Gestionnaire et notamment les saisies attribution pratiquées sur ses comptes bancaires et le ou les nantissement(s) sur fonds de commerce et en particulier l'inscription du 5/09/2011 au greffe du tribunal de commerce de Montpellier (volume 2011, n° 16) notifié le 13/09/2011 et à justifier spontanément de la réalisation de cet engagement auprès du Gestionnaire après paiement effectif de tous les loyers dus au 3^{ème} trimestre 2011.

5.4. Pareillement, le(s) Bailleur(s) s'engage(nt) concourir pour la restitution au Gestionnaire des sommes versées à la Caisse des Dépôts et Consignation au titre des offres réelles en exécution de l'ordonnance de référé du TGI de Nevers du 27/09/2011. Cette stipulation est substantielle sans laquelle le Gestionnaire et le Propriétaire ne se seraient pas obligés. Les frais des mainlevées et désistements d'instance et d'action (référé, appels, etc) visés au point 5 seront réglés, sur justificatifs, par le Gestionnaire qui s'y oblige. Mais ces frais sont expressément plafonnés à la somme de 40 000 € HT.

6. COMMUNICATIONS DE PIECES

- 6.1. liste des propriétaires/résidence/période/loyer dû /loyer payé/charges dues/payées.
- 6.2. comptes d'exploitation/résidence/2008 à 2010 inclus avec le visa du CAC du Gestionnaire.
- 6.3. engagement du Gestionnaire de communiquer les pièces dans les conditions visées à l'art 321-2 du code du tourisme.

7. STIPULATIONS GENERALES

- 7.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement.
- 7.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat, du syndic de copropriété ou sur décision de justice.

Fait à Marseille le 07/12/2011

en autant d'originaux que de parties ayant des intérêts communs.

PARK AND SUITES
Gestionnaire

PARK & SUITES
125 rue Gilles Maitre
CS 10007
34077 Montpellier Cedex 3
Tel : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11
RCS Montpellier 430 187 309
APE 5520 Z

SNQ LES PORTES DE VILLEJUIF
Propriétaire

Annexe :
Protocole d'accord & Convention de séquestre

Park&Suites Groupe
Tel : 04 67 40 76 10

ET

8. Extrait de fichier PDF

**BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES**

Les Portes de Villejuif

**EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU
NOUVEAU CODE DU COMMERCE
ET DES TEXTES SUBSEQUENTS**

Entre les soussignés

Ci-après désigné par le vocable « le Bailleur », d'une part

- et

SUITES ETUDES.

Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 €

R.C.S. Montpellier : 487 802 704

Siège Social : 130/140 quai Flora Tristan Immeuble Le Séranne – Montpellier - France

Représentée par son Gérant

Ci-après désigné par le vocable « le Preneur », d'autre part,
qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie de la résidence « Les Portes de Villejuif »
située 36/40 avenue de Paris à Villejuif (94800) – Val de Marne.

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

Page 1/7

9. Extrait de fichier PDF

EXPOSE :

Suivant acte notarial annexé aux présentes, le bailleur a acquis de la SNC Les Portes de Villejuif Société en nom collectif ayant son siège social à MONTPELLIER (34070) Immeuble le Séranne, 130-140 Quai Flora Tristan, l'unité d'hébergement ci-après désigné

Numéro de Lot	Type	Etage	Surface	Loyers HT Mensuels	Loyers HT Annuels
619	T1	R+6	23,37	363	4 350

Ainsi que le mobilier garnissant cette unité d'hébergement.

De son côté, le preneur a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le preneur, doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de la dite résidence, après leur vente, puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le preneur versant ainsi les loyers au bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du bailleur, telles que les prestations para-hôtelières ci-après décrites.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, au preneur qui l'accepte, les biens immobiliers et mobiliers dont désignation ci-dessus exposée, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées.

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, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

1 - DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de l'ouverture et de l'exploitation de la Résidence-services « Les Portes de Villejuif », située à l'adresse sus-citée, ou à la date d'entrée en jouissance de ses lots de copropriété par le BAILLEUR, si cette date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de mise en exploitation de la Résidence.

Le bail portera sur une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le jour de la prise d'effet.

Page 2/7
FT 

Au terme de cette période, le bail sera renouvelable par tacite reconduction pour une période de neuf années.

LE PRENEUR convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration des deux premières périodes triennales.

Au cas où LE BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser LE PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception 12 (douze) mois à l'avance.

2 - DESTINATION

Le Preneur ne pourra exercer, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier. Cette activité consiste en la sous location meublée des unités d'hébergement situées dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- . Le nettoyage des locaux
- . La distribution de petits déjeuners
- . La fourniture de linge de maison
- . L'accueil et la réception de la clientèle même non personnalisée

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence trois des quatre services cités ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article 261D 4 b et c du Code Général des Impôts ainsi que celles prévues par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et l'instruction DGI du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA. Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4°)

Les modalités d'exploitation pourront connaître des modifications suivant l'évolution de la législation fiscale.

3 - CHARGES ET CONDITIONS

Concernant le Preneur :

Le preneur s'oblige :

- a) A prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

La société preneuse supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Elle supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachées aux lots.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance de la copropriété souscrite par le Syndicat des copropriétaires prendra à sa charge les dommages, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

Page 3/7

FT E.T

11. Extrait de fichier PDF

- b) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
- c) A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
- d) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
- e) La Société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.
- f) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, ni changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnités de tous travaux embellissant et améliorations quelconques qui seraient faits pour lui, même avec l'autorisation du bailleur.
- g) Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents 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 Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.
- h) Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité. Toutefois, le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier, les honoraires de syndic, les assurances de copropriété ainsi que les dépenses de remplacement du mobilier vétuste. Le bailleur conservera à sa charge les charges de copropriété non récupérables dans la limite de cinq pour cent (5 %) du montant du loyer annuel TTC et supportera par ailleurs une quote-part annuelle des charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives, fixée forfaitairement à 14,80 Euros/m² habitable. Ce forfait sera indexé annuellement sur le taux INSEE de l'inflation.

Concernant le bailleur :

- a) Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui des preneurs.

Page 4/7

PT E r

12. Extrait de fichier PDF

- b) Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant. Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux objets du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.
- c) Le Bailleur subroge, en tant que de besoin le preneur dans ses droits et obligations, relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-construteur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance « dommages-ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 5.
- d) Le bailleur autorise le preneur à céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne.

4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TTC de 4 589 €

LOT	ETAGE	SURFACE	Montant du Loyer TTC
619	R+6	23,37	4 589

Le preneur s'oblige à payer le dit loyer au bailleur à terme échu en quatre échéances le mois suivant chaque trimestre civil. Tous les règlements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans à la date anniversaire du bail, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (Base 100 en 1953) publié par l'INSEE plafonné à 1,5 % par an.

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.
L'indice à utiliser pour la prochaine révision sera le dernier indice connu à la date anniversaire du bail.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur conformément à l'article 293F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

5 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires.

Page 5/7

FT E.T

13. Extrait de fichier PDF

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la Société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de mandataire. A défaut, pour le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

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, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en Justice.

6 - DISPOSITIONS DIVERSES

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus. Toutefois, l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait soit de la faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles graves (telles que : incendie de l'immeuble, inondation ...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, elle entraînerait le non-paiement du loyer défini ci-dessus qui sera suspendu et dont le montant sera compensé jusqu'à la fin du trouble de jouissance (les loyers ne reprenant que le mois suivant la fin du trouble de jouissance) à hauteur de l'indemnité versée par la garantie pertes d'exploitation souscrite par le preneur.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

7 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

Page 6/7

FT ET

9 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION.

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

Fait à Montpellier
En deux exemplaires originaux.

Le 14/10/2006.

AVOVENTES

Page 7/7

15. Extrait de fichier PDF

inn

Montpellier, le 14 novembre 2008

LR/AR

Objet : Prise d'effet du bail - Résidence « Les Portes de Villejuif »

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer par la présente de la date de la prise d'effet de votre bail commercial concernant votre acquisition du lot n°318-619-711 de la Résidence « Les Portes de Villejuif » à VILLEJUIF, soit le 1 octobre 2008.

L'Indice qui servira de base pour la révision triennale est le dernier connu en date du 1 octobre 2008, soit celui du 1^{er} trimestre 2008.

D'autre part, vous trouverez sous ce pli le mandat de facturation en double exemplaire dont nous vous remercions de nous retourner un exemplaire dûment complété et signé dans l'enveloppe prévue à cet effet.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

POSTE



A 5705 2048 8FR

AVOVENTES

GRUPE SUITES RESIDENCES
CS 10007
30 140 QUAI FLORA TRISTAN
34077 MONTPELLIER CEDEX 3

CE FEUILLET ET LA PARTIE DE DESTINATION
A L'USAGE ENSEMBLE A PARTIR DU HAUT SEULES DES POSTELLES

16. Extrait de fichier PDF

MANDAT DE FACTURATION

Entre,

La Société SUITES INN
87, Quai Panhard et Levassor
Immeuble le Séquana II
75013 Paris
S.A.S. au Capital de 930 970 €
Immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° B 482 898 152 – APE : 5520 Z
N° TVA intracommunautaire : FR 50 482 898 152
Représentée par [] qualité de Président

Ci après dénommée le Mandataire

Et,

D'une part,

Société :

Forme juridique :

Au capital de :

Immatriculée au R.C.S. de :

Sous le n° :

APE :

N° TVA intracommunautaire :

Représentée par :

En qualité de :

Ci après dénommé le Mandant

D'autre part,

Lesquels, préalablement à la convention objet des présentes, exposent ce qui suit

Le Mandant a donné à bail au Mandataire en date du 01 février 2008 un bail commercial relatif à :

- Lots : 318-619-711
- Dans la résidence : « Les Portes de Villejuif »

Adresse : 36/40 avenue de Paris - 94800 VILLEJUIF

Au titre de ce bail, le Mandant devrait émettre au Mandataire les factures afférentes au dit bail commercial.

AVOVENTES

17. Extrait de fichier PDF

Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi autorise le Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Les règles de facturation sont fixées par l'article 289 du Code Général des Impôts, qui a été modifié à compter du 1^{er} juillet 2003, pour tenir compte des nouvelles indications de la directive du 20 décembre 2001 transposée, en droit interne, par l'article 17 de la loi de finances rectificative pour 2002.

L'instruction administrative du 7 août 2003 a prévu la possibilité, pour un preneur ou pour un tiers, d'établir matériellement les factures pour le compte du propriétaire bailleur.

Le paragraphe 46 de l'instruction administrative précitée dispose, en effet :

« l'article 289.1.2 du CGI reconnaît désormais expressément la possibilité, pour les fournisseurs, de confier l'établissement matériel de leurs factures à un tiers (sous traitant de facturation) ou à leurs clients (auto-facturations) ».

Il est donc possible, pour les propriétaires bailleurs, de faire établir la facturation par le preneur à bail.

Ceci étant exposé, il est arrêté ce qui suit.

Par le présent Mandat de facturation, le Mandant, propriétaire bailleur, autorise le Mandataire, preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le mandataire établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le Mandataire conserve l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Mandant dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le Mandataire.

Le Mandant s'engage :

- à verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant l'identification de l'entreprise.

Fait à Montpellier, le

En double exemplaire.

Le mandant,

Le mandataire,

18. Extrait de fichier PDF

Je constate

Arrivé sur l'immeuble, je me rends à l'accueil où je rencontre le Directeur de la résidence, qui me conduit à l'appartement et ouvre la porte.

Il m'indique que le logement est actuellement loué, mais qu'il a informé le locataire de notre visite

Entree et coin cuisine

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage

Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage, quelques petits éclats sont visibles

Au plafond la peinture en état d'usage

L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond

L'espace de rangement comprend une armoire à deux portes coulissantes, un placard à une porte dans lequel se trouve un ballon d'eau chaude

Présence d'un coin cuisine comprenant les éléments suivants en état d'usage :

- un plan de travail
- une plaque à deux feux électriques
- un évier en inox à un bac + égouttoir + robinet mitigeur, reposant sur un meuble à deux portes
- un mini réfrigérateur
- une hotte aspirante
- un meuble haut à une porte
- une niche dans laquelle se trouve un four à micro ondes

Une porte palière à un battant en bon état



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.



20.



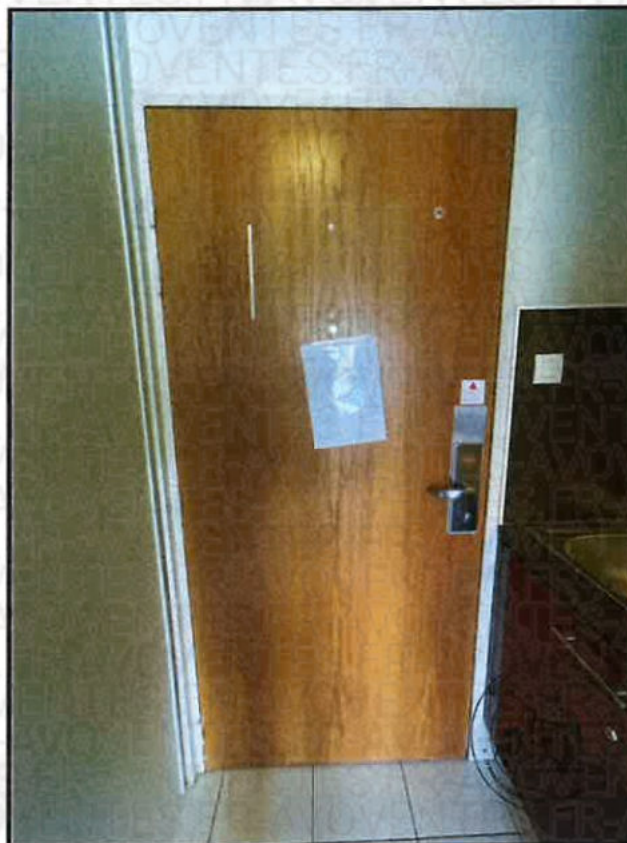
21.



22.



23.



24.

Pièce principale

Le sol est recouvert d'un revêtement plastique en état d'usage

Les murs sont recouverts d'une fibre de verre + peinture en état d'usage, quelques trous chevillés sont visibles

Au plafond la peinture est en état d'usage

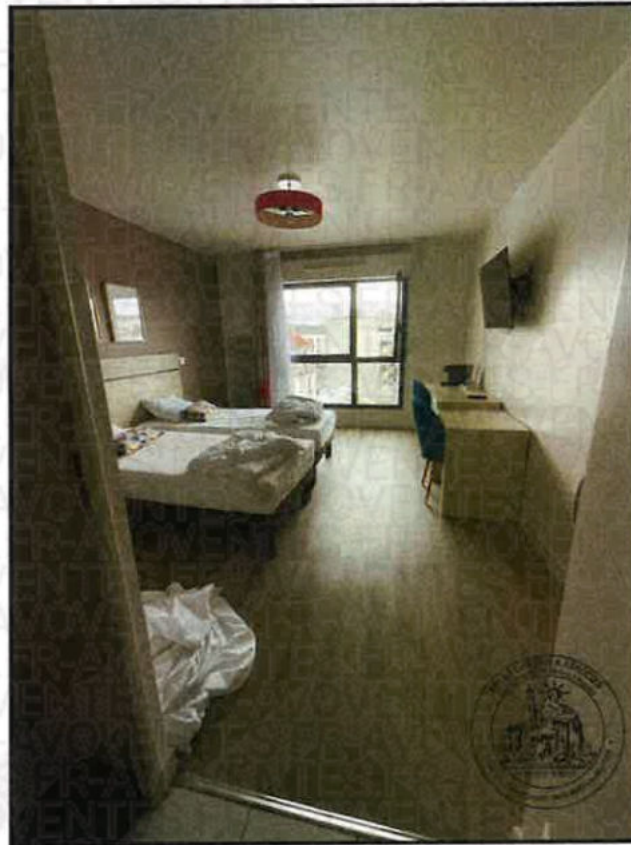
L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à un battant pvc double vitrage et une baie fixe, pourvues d'un store pvc manuel; la manivelle est cassée

La pièce est chauffée par un convecteur électrique

La pièce est pourvue des éléments suivants :

- un lit deux personnes
- deux chevets
- une lampe de chevet
- un téléviseur écran plat + télécommande
- deux bureaux/ deux chaises
- un ventilateur
- un fauteuil
- un miroir, deux cadres et un porte manteaux



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



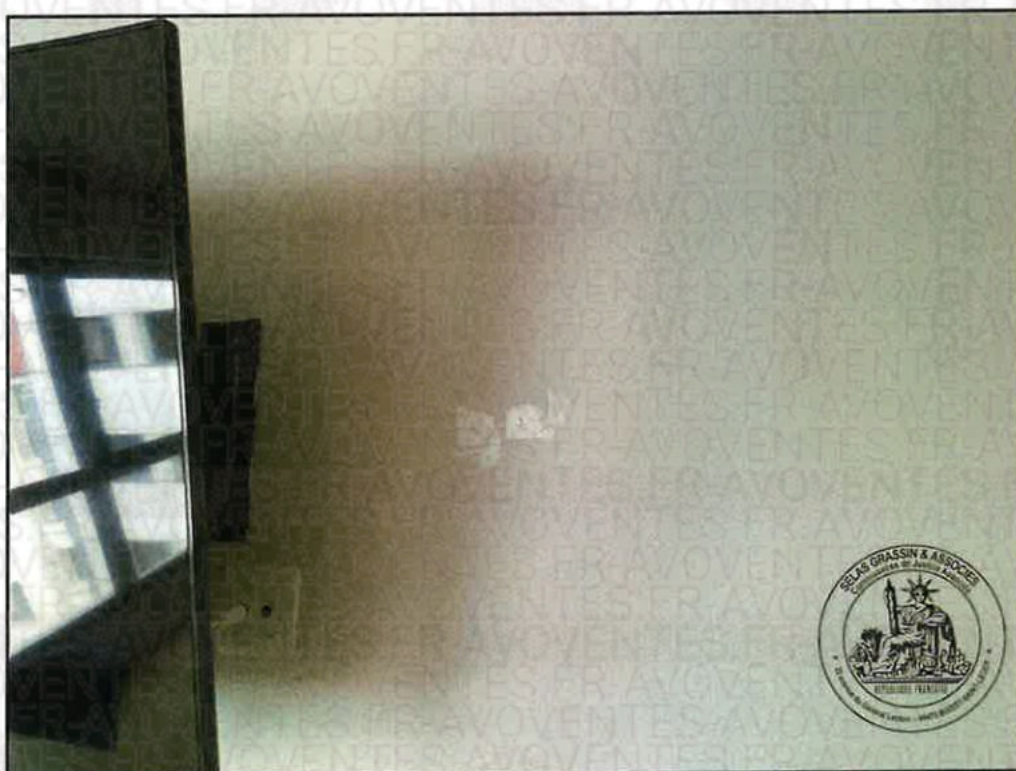
11.



12.



13.



14.



15.



16.

Salle d'eau & wc

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage
Les murs sont recouverts d'une peinture en état d'usage

Au plafond la peinture en état d'usage
L'éclairage artificiel est assuré par un point lumineux au plafond
La salle d'eau est chauffée par un convecteur électrique

Elle est pourvue des éléments sanitaires suivants, en état d'usage :

- un wc type cuvette à l'anglaise avec siège & abattant
- une cabine de douche avec bac de réception + robinet mitigeur + flexible + douchette
- un lavabo + robinet mitigeur reposant sur un meuble à deux portes - au dessus un miroir et une réglette avec deux spots. Un éclat et une tache visibles sur la vasque
- une VMC

Une porte d'accès à un battant en état d'usage



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



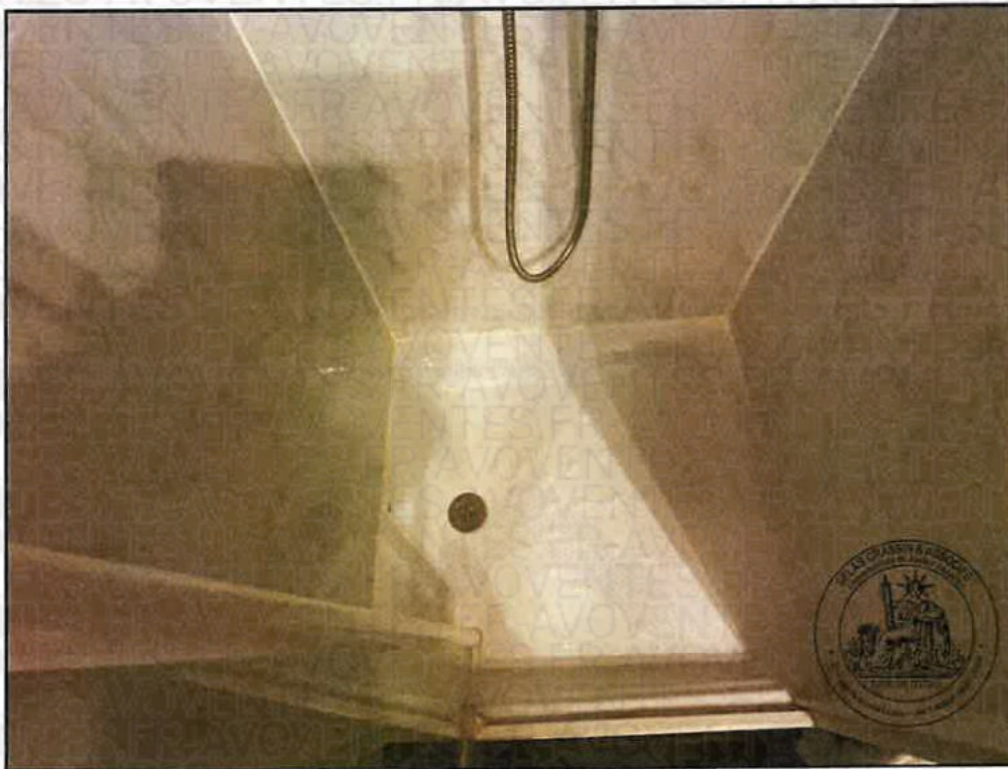
13.



14.



15.



16.



17.



18.



19.

Copropriété

Le syndic de la copropriété est le Cabinet CGS ayant ses locaux : 40 rue du 14 juillet - 64000 PAU

Son téléphone est le : 05.59.27.30.15

Son adresse mail est : contact@syndic-cgs.com

À ma demande il me transmet l'appel de fonds des 2nd et 3ème trimestre 2026

À noter que ces appels correspondent aux charges de tous les lots appartenant :
il ne peut y avoir d'appel séparé (lot par lot) selon leurs déclarations.



Veuillez trouver ci-dessous votre appel de fonds concernant la copropriété citée en référence

Lot	Lot(s) concerné(s)	Travaux	Travaux	Travaux	Travaux
Lot(s)	Montant à répartir	Tantômes Immeuble	Tantômes Lots	Montant dls	Dont Récupérable
	10 040,42			100,30	21,67
17 268,75	10000	00		138,15	23,40
250,00	1000	1		2,36	2,00
1 521,67	1000	0		12,17	6,27
982,43				7,62	
952,43	10000	00		7,62	

Lot	Lot(s) concerné(s)	Travaux	Travaux	Travaux	Travaux
Lot(s)	Montant à répartir	Tantômes Immeuble	Tantômes Lots	Montant dls	Dont Récupérable
	10 040,42			100,30	21,67
17 268,75	10000	52		88,00	15,21
250,00	1000	5		1,28	1,25
1 521,67	1000	0		9,13	4,71
982,43				4,86	
952,43	10000	52		4,86	
Total lot N°138 (171)	19932,85			105,13	25,97

Lot	Lot(s) concerné(s)	Travaux	Travaux	Travaux	Travaux
Lot(s)	Montant à répartir	Tantômes Immeuble	Tantômes Lots	Montant dls	Dont Récupérable
	10 040,42			60,47	28,34
17 268,75	10000	50		88,34	16,63
250,00	1000	4		1,00	1,00
1 521,67	1000	0		9,13	4,71

1. Extrait de fichier PDF

AVOVENTES

Référence : 375765



3. Extrait de fichier PDF

4. Extrait de fichier PDF

Page 55/57

De retour en mon Étude je reçois les diagnostics techniques, que j'annexe au présent

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 57 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Xavier DI PERI
Commissaire de Justice