

**SCP F MASCRET
S FORNELLI
H-P VERSINI**

Commissaires de Justice Associés
71, Boulevard Oddo
Angle rue Villa Oddo
CS 20077
13344 MARSEILLE cedex 15
Tél : 04.96.11.13.13
etude@hdjpaca.com
FR7611306000304810407551013
AGRI FR PP 813

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE
JUSTICE**

T18

Coût (Avec Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Coût (Sans Lettre)

Nature	Montant
Emolument Art. R 444-3	221.36
Majoration	225.45
SCT Art. 444-48	9.40
Total H.T.	456.21
T.V.A à 20 %	91.24
Total TTC	547.45

Les articles se réfèrent au Code de Commerce
Tarif calculé sur la somme de 126298.75 €
SCT : Frais de Déplacement
DEP : Droit d'Engagement des Poursuites

Acte non soumis à la taxe



PROCES VERBAL DESCRIPTIF PORTANT SUR L'IMMEUBLE DE

LE JEUDI DIX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE

Nous, Société Civile et Professionnelle Franck MASCRET - Stéphane FORNELLI - Henri-Pierre VERSINI, S.C.P. Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice, Commissaires de Justice Associés anciennement Huissiers de Justice, 71 Boulevard Oddo, angle Rue Villa Oddo à MARSEILLE (13015), l'un d'eux soussigné,

A LA DEMANDE DE :

La Société dénommée CREDIT LOGEMENT, Société Anonyme au capital de 1.253.974.758,25€ ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, poursuites et diligences du Président du Conseil d'administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Elisant domicile en mon Etude,

Ayant pour Avocat Maître Nicolas SIROUNIAN, Avocat au barreau d'AIX EN PROVENCE, y demeurant 23 cours Mirabeau (13100) AIX EN PROVENCE, chez qui domicile est élu et qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites

A L'ENCONTRE DE :

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de MARSEILLE en date du 11 janvier 2021, préalablement signifié le 27 janvier 2021 et revêtu de la formule exécutoire suite à l'obtention du certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 7 juin 2021. en date du 11/01/2021

Et procédant conformément aux dispositions des articles L 322-2 et des articles R 322-1 à R322-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, en suite du commandement valant saisie immobilière demeuré infructueux délivré par acte de notre ministère en date du 26/07/2024

Le Commissaire de Justice soussigné **CERTIFIE** s'être transporté ce jour à **12H00**, à l'adresse suivante : **RESIDENCE Adonis Aix-en-Provence, au 3828 route de Berre (Set Horse), à (13510) Equilles**, assisté de Monsieur Maxime NASRATY en qualité de diagnostiqueur.

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés :

Il s'agit d'une résidence de tourisme avec prestation hotellières, gérée par la Société ADONIS.



Nous accédons à l'accueil où nous y rencontrons Monsieur MATHAU Michel, représentant la Société ADONIS, avec qui nous avons préalablement pris rendez-vous. Celui-ci nous conduit dans le studio objet de la présente procédure.

LOT N°5147 :
STUDIO 2.30 situé au 2^{ème} étage

Ce studio est accessible par des escaliers ou par l'ascenseur de la résidence hôtelière, son accès s'effectue par la coursive intérieure.





On y accède par une porte palière en bois équipée d'une serrure centrale, avec l'inscription « 2.30 » sur le montant gauche.



Un hall d'entrée ouvre sur un vaste séjour avec coin cuisine, et distribue une salle d'eau indépendante avec W.C.

HALL D'ENTREE AVEC VASTE SEJOUR ET COIN CUISINE

L'espace est éclairé par une baie vitrée avec deux coulissants, montants en aluminium et double vitrage, fermée à l'extérieur par un volet roulant électrique PVC testé et fonctionnel, le tout ouvrant sur une terrasse avec revêtement de sol en bois.

Sol : parquet stratifié en bon état apparent.

Plinthes assorties sur les murs en bon état apparent.

Murs : revêtement peinture en bon état apparent, à l'exception d'une détérioration à l'angle du coffrage technique côté droit en entrant.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

Le coin cuisine est aménagé et équipé :

- d'un meuble sous évier en mélaminé blanc, très bon état,
- d'un plan de travail inox avec évier un bac surmonté d'un robinet mitigeur et plaque électrique à induction,
- des meubles hauts,
- d'une hotte aspirante de marque SMEG,
- d'un réfrigérateur de marque GENERISS,
- d'un micro-ondes de marque SHARP,
- des ustensiles de cuisine.

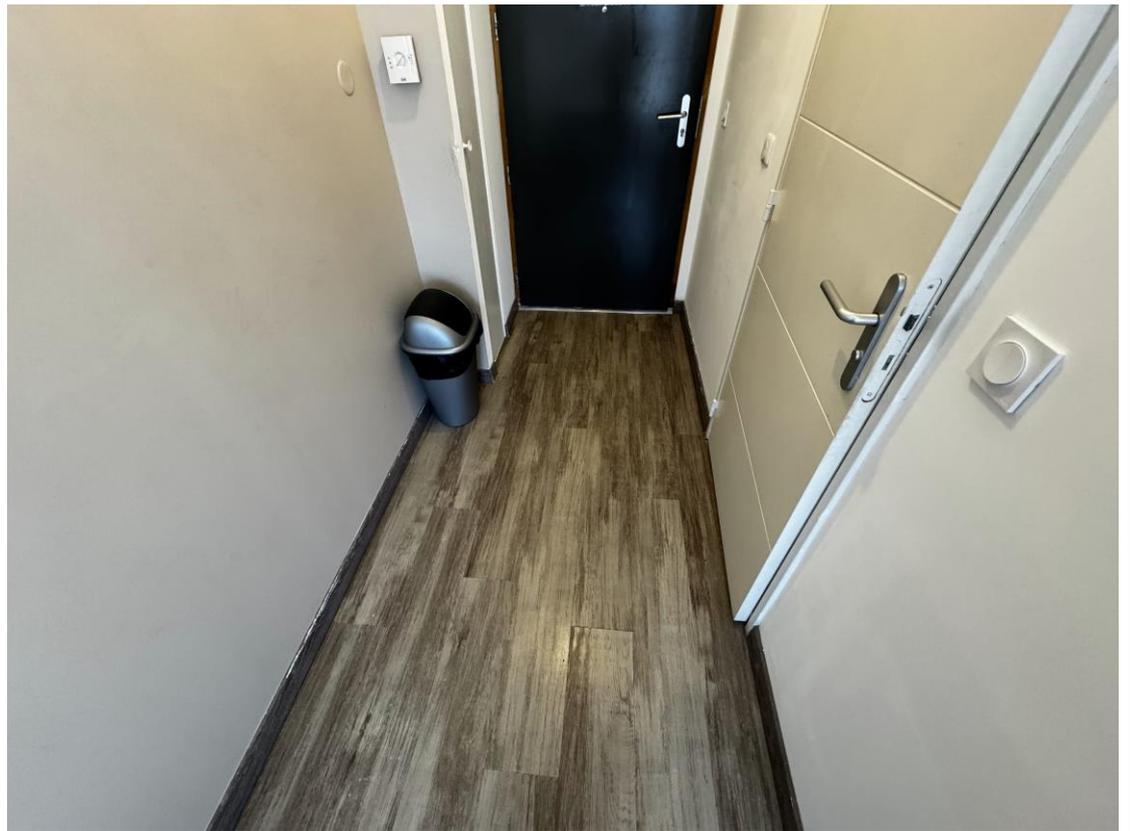
Aménagements intérieurs et extérieurs :

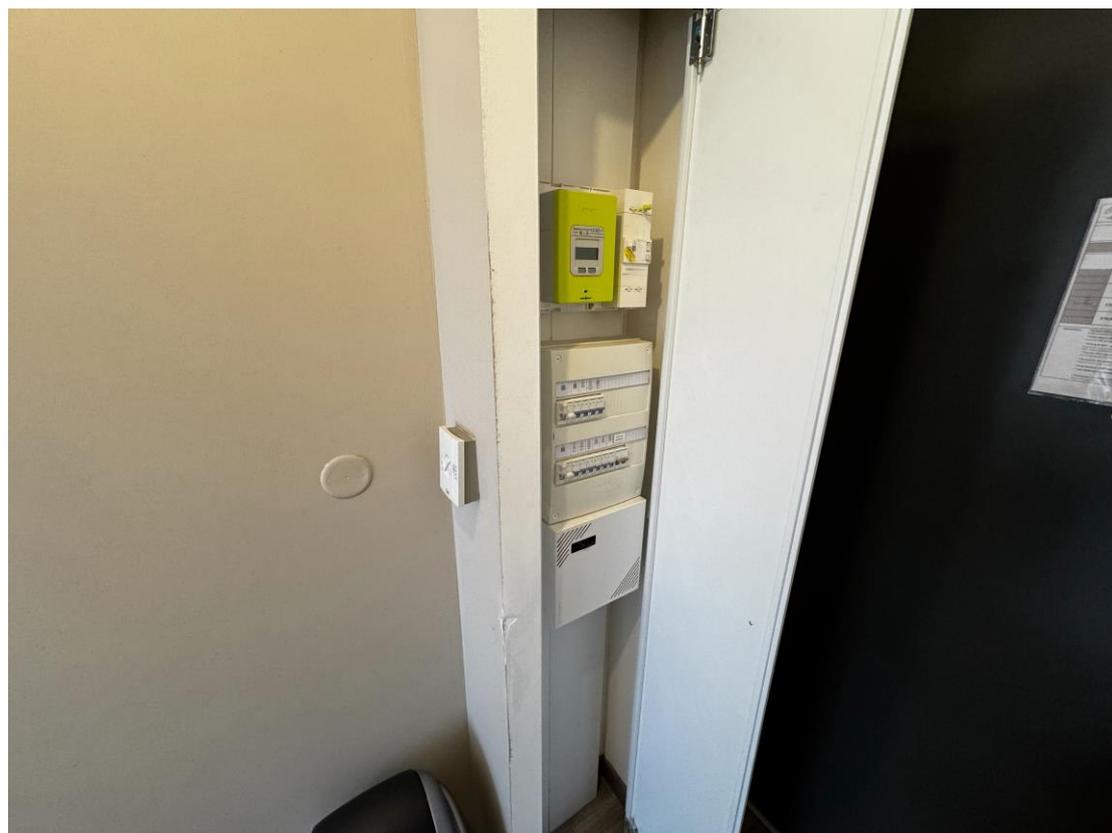
- une table avec une chaise,
- un sommier avec matelas et tête de lit
- un téléviseur de marque PHILIPS
- terrasse : deux transats et une table basse de formé carrée.

Equipements :

- un placard technique contenant le disjoncteur et tableau électrique,
- un placard fermé par une porte battante, aménagé à l'intérieur d'un système d'étagères avec penderie,
- Un split de climatisation réversible avec commande murale centrale.

Une porte dans cette pièce permet de communiquer avec la chambre attenante.



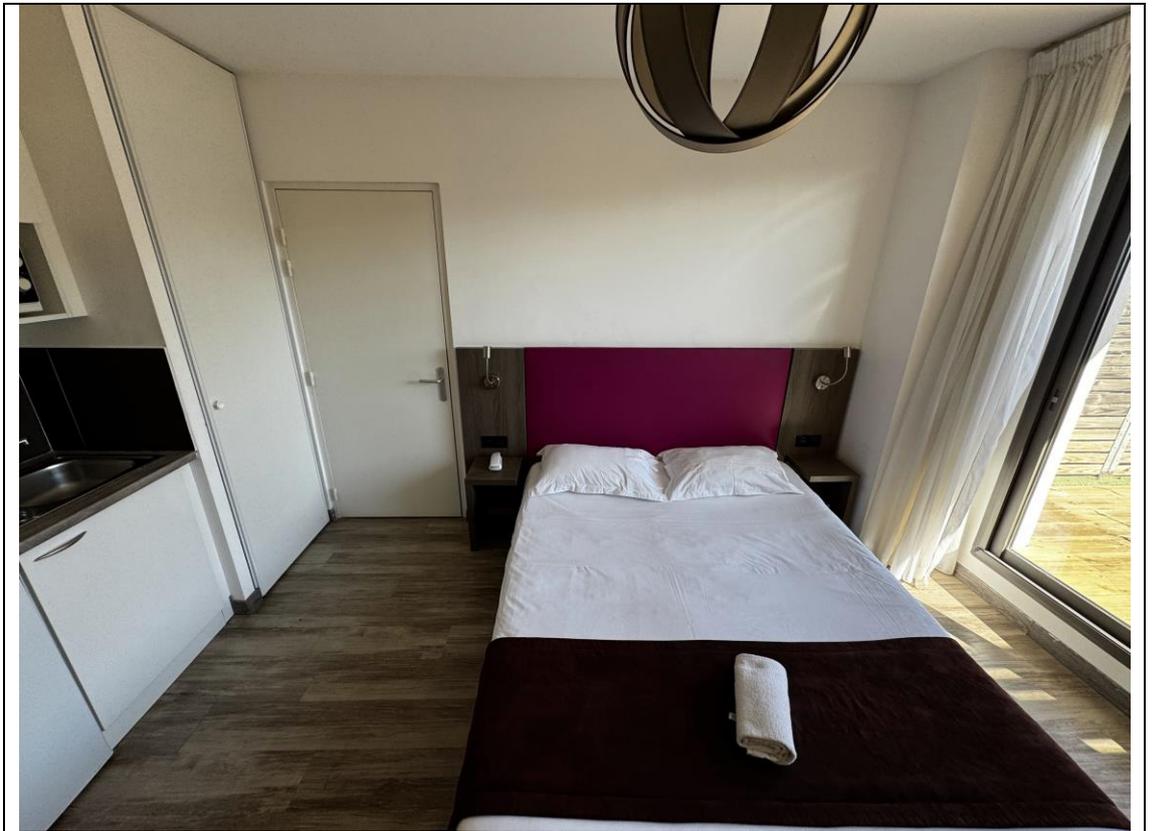


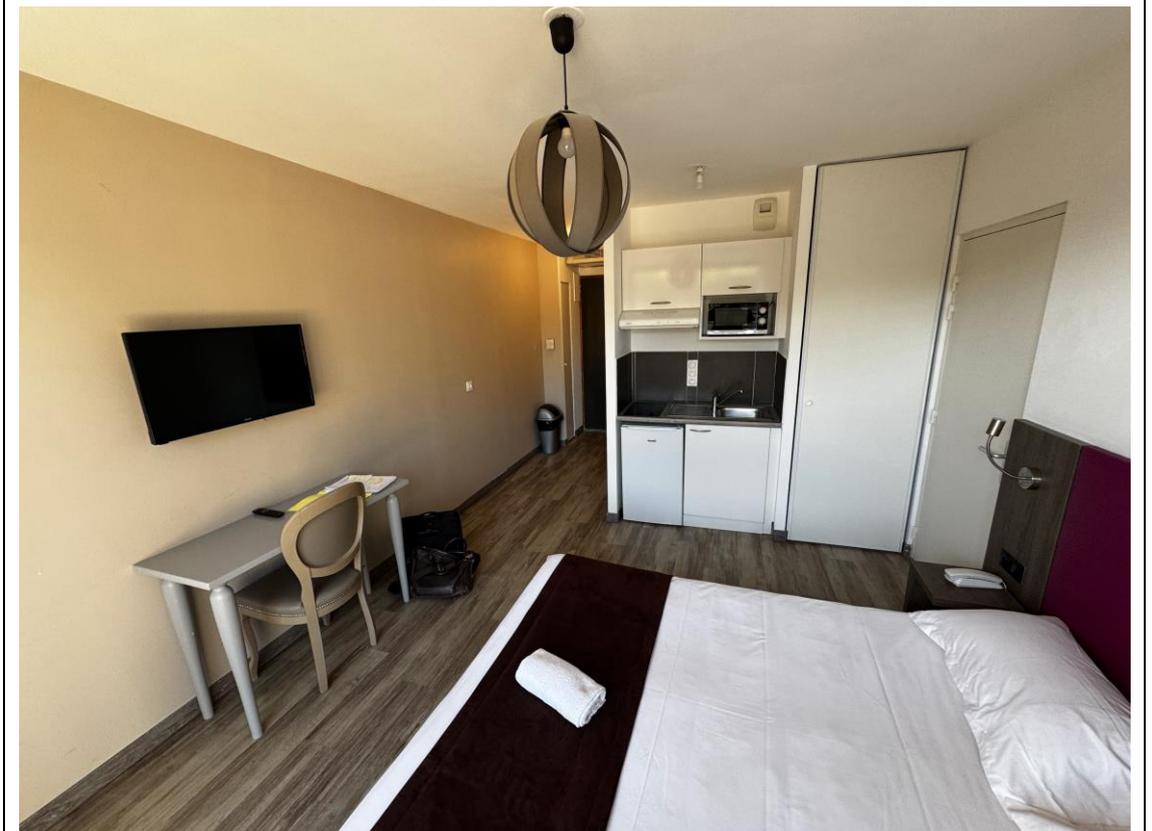










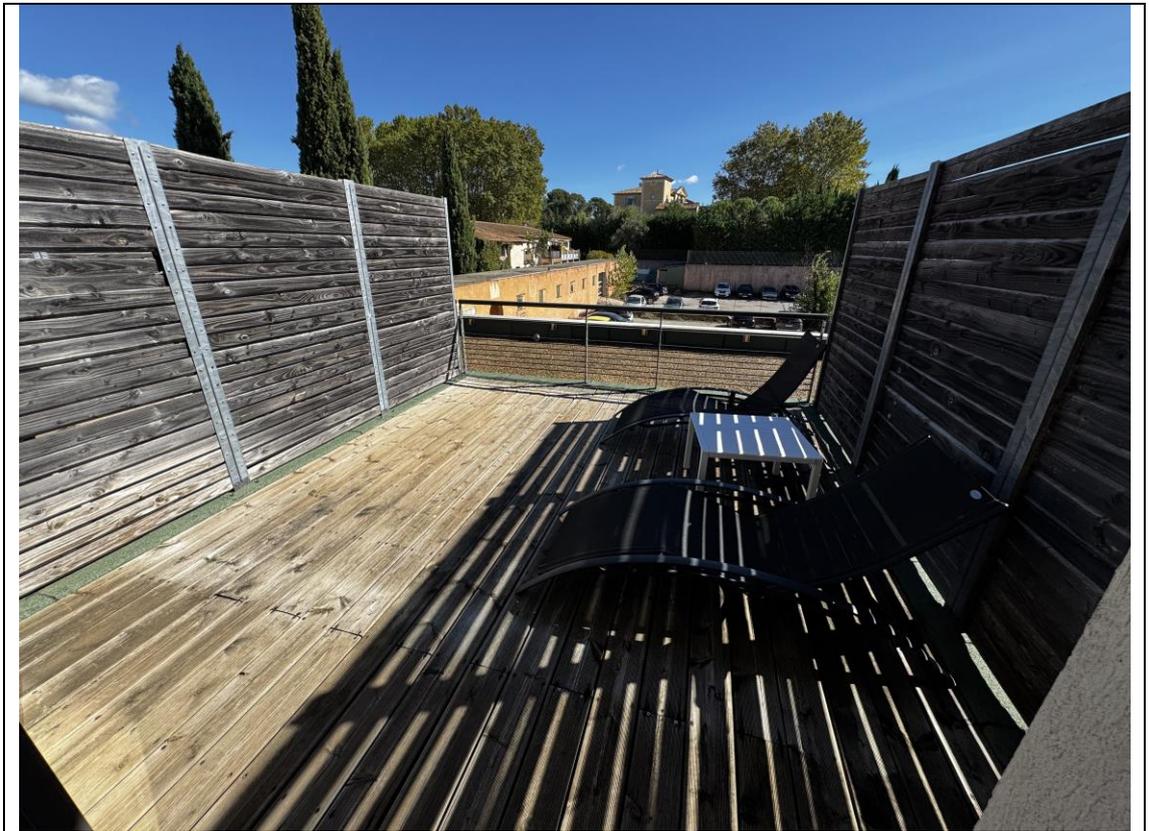














SALLE D'EAU AVEC WC

On y accède par une porte de communication en bois, équipée côté intérieur, d'un verrou.

L'espace est éclairé par une fenêtre avec montants en aluminium et double vitrage, non fermée à l'extérieur.

Sol : carrelage récent en très bon état.

Plinthes faïencées sur les murs à l'état d'usage.

Murs : intégralement recouverts de faïences en très bon état.

Plafond : badigeon blanc en bon état.

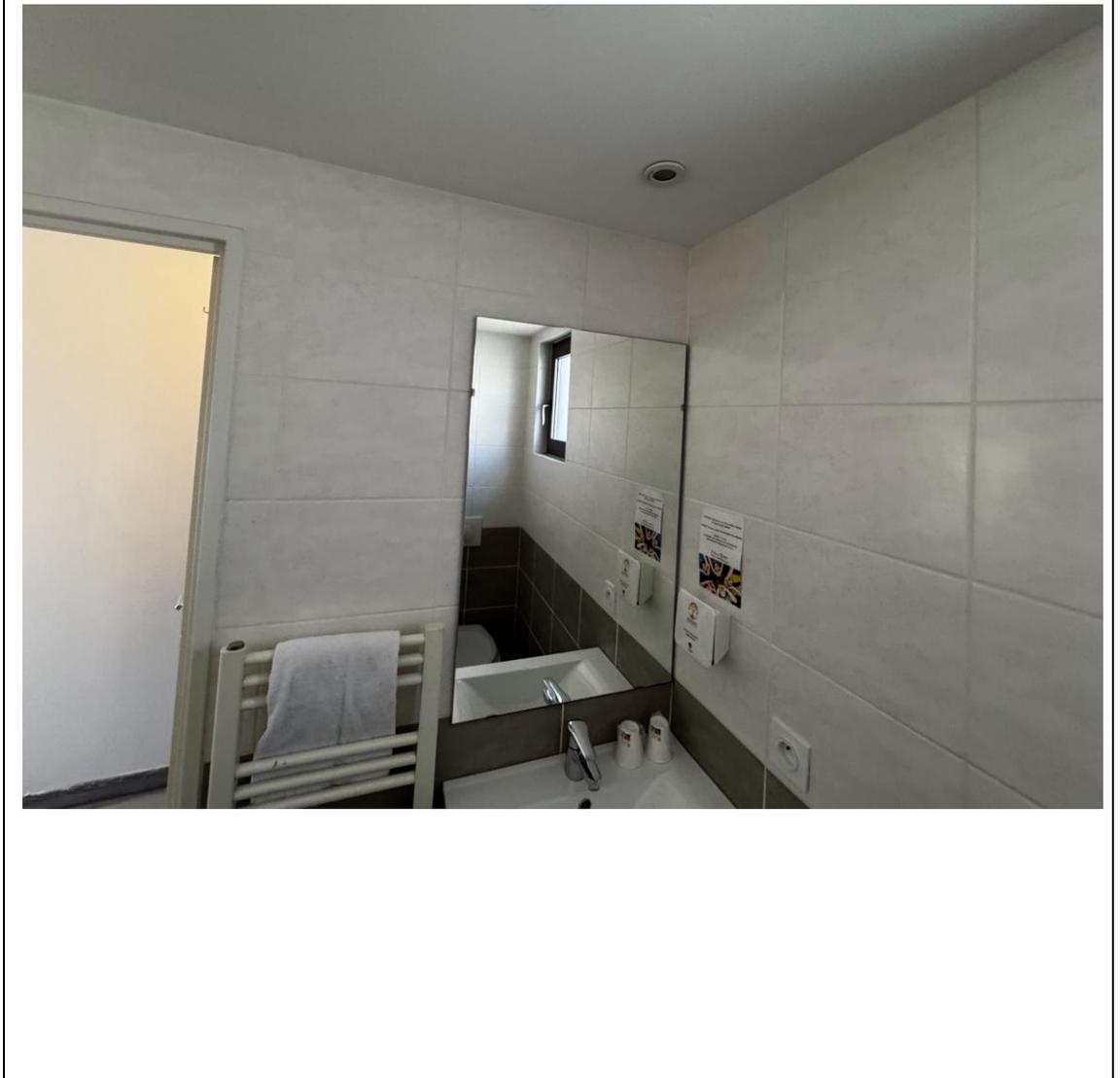
Equipements :

- un espace douche fermé par un porte battante,
- un receveur à douche en bon état, joints en bon état, parois faïencées en bon état et robinetterie complète,
- un WC fixation murale,
- un sèche-serviette électrique fixation murale en bon état,
- un meuble sous vasque surmonté d'un robinet mitigeur et d'un miroir,
- un sèche serviette électrique fixation murale.











LOT N°5229 :
STATIONNEMENT EXTERIEUR PORTANT LE NUMERO 89

Ces emplacements ne sont pas numérotés et inconnus du bailleur, par conséquent l'emplacement n°89 n'est ni identifié ni identifiable. Néanmoins, l'ensemble des emplacements de stationnement extérieurs sont situés face à la résidence ADONIS.





TRES IMPORTANT

Le syndic de la copropriété est la S.A.S. AIXENCOPRO, ayant son siège social au 20 BOULEVARD DU ROI RENE, 13100 AIX-EN-PROVENCE, tél. 04.84.47.01.52 / aixencopro@gmail.com.

Les lieux sont exploités par la Société ADONIS Résidence Aix, ayant son établissement 3828 route de Berre (Set Horse), à (13510) Eguilles, et dont le siège social est la S.A.S. ADONIS HOTELS ET RESIDENCES, ESPACE VIE, 523 AVENUE DE ROME, 83500 LA SEYNE-SUR-MER.

Un bail commercial de biens immobiliers loués équipés lie la Société ADONIS AIX et [REDACTED] [REDACTED] pour le lot n°2.30 et le stationnement, moyennant un loyer fixe annuel de 4360 euros H.T. tel que stipulé au bail établi le 29/05/2013 en 10 pages, intégralement reproduit ci-après :

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS LOUES EQUIPES

EXPOSE PREALABLE – ENGAGEMENT DES PARTIES

La société **ADONIS Aix**, a notamment pour objet, le développement, l'exploitation, la gestion et l'entretien de résidences simples ou hôtelières et / ou de tourisme, avec ou sans services, ainsi que l'acquisition et l'exploitation de tout fonds ou établissement de même nature.

Dans le cadre de cette activité, elle s'est engagée à exploiter en tant que résidence de tourisme l'ensemble immobilier dénommé :

LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

C'est à cet effet que La société **ADONIS Aix** a pris en bail chacun des lots de ladite résidence, constituée soit d'un appartement avec un stationnement extérieur, soit d'un appartement avec un parking intérieur, afin de les sous-louer meublés et équipés aux futurs résidents.

En contrepartie, La société **ADONIS Aix** verse au copropriétaire Bailleur un loyer quelque soit le taux d'occupation réel du local.

La destination et les conditions de jouissances des parties tant privatives que communes, sont conformes à la définition de la résidence de tourisme à savoir :

« la résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collective ou pavillonnaire, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une personne physique ou morale. ».

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

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[Nom, Prénom, Dénomination, Adresse]

Agissants ci-après sous la dénomination « **LE BAILLEUR** »

ET

La société **ADONIS Résidence Aix**, SARL au capital de 2000 €, dont le siège social est à EGUILLES (13510) lieudit « Subreville CD 10, en cours de formation,

Représentée par M Pascal Bataillé agissant en qualité de Gérant.

Agissant ci-après sous la dénomination « **LE PRENEUR** ».

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes

1

PS

PS

INTERVENANT

La société **Adonis Hôtels et Résidences** Sarl au Capital de 2 000 € dont le siège social est à LA SEYNE SUR MER (83500) Espace Vie – 523 avenue de Rome, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 524 221 504, représenté par Mr Pascal BATAILLE en qualité de Gérant

Agissant ci-après sous la dénomination « **LA CAUTION 1** ».

Et

La société **Groupe Hôtelier Bataille** SAS au Capital de 37 000 € dont le siège social est à LA SEYNE SUR MER (83500) Espace Vie – 523 avenue de Rome, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 438 366 791, représenté par Mr Pascal BATAILLE en qualité de Gérant

Agissant ci-après sous la dénomination « **LA CAUTION 2** ».

ARTICLE 1 - ENGAGEMENTS DES PARTIES

Le Bailleur donne à bail commercial, suivant les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce au Preneur qui accepte le lot dont il est propriétaire dans la résidence précitée, et soumis aux statuts de la copropriété suivant le règlement de copropriété en vigueur et désigné comme suit :

- Lot n° : *10 + Stationnement*
- Nature du bien : Studio
- Surface habitable : *21,2* m2

Ainsi que cela résulte de l'état descriptif de division de cet ensemble immobilier.

Ce bail comprend tous les droits du propriétaire dans les parties communes nécessaires à l'exploitation de la résidence, conformément à sa destination.

ARTICLE 2 - DUREE ET PRISE D'EFFET DU BAIL

Conformément à l'article 145-7-1 du Code du commerce, le présent bail sera consenti et accepté pour une durée de onze (11) années entières et consécutives, sans possibilité de résiliation à l'expiration d'une période triennale.

La prise d'effet du bail interviendra à compter de la mise en exploitation de la résidence prévue au plus tard fin décembre 2013 (sauf cas légitime de retard de livraison ou de force majeure) et au plus tard dans le mois suivant l'achèvement du local objet des présentes, ou de son acquisition si elle est postérieure.

En conséquence, le présent bail pourra prendre fin à son échéance contractuelle, sous réserve de l'envoi d'un congé adressé par le Bailleur, sous préavis minimum de 6 mois, par acte extra judiciaire respectant les formes prévues par l'article L 145-9 du Code de Commerce.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX – EQUIPEMENTS

L'ensemble immobilier devant être exploité en résidence de tourisme, il est expressément convenu que la totalité des logements donnés à bail commercial et locaux de service seront meublés et équipés selon la notice descriptive annexée aux présentes.

Les appartements seront mis à disposition par les Bailleurs dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance dès lors qu'ils respectent la réglementation en vigueur, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et meublés.

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes
2

AB
PB

ARTICLE 4 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux faisant l'objet du présent bail, de même que les locaux similaires du même immeuble qu'il a loué ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation « RESIDENCES DE TOURISME CLASSEES » avec classement en catégorie 3 étoiles, consistant en la location meublée desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services à sa clientèle.

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes complémentaires, dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions prévues de l'article L. 145-47 du Code de Commerce.

Il est par ailleurs précisé que le Preneur entend proposer de manière habituelle à sa clientèle, dans la résidence de tourisme classée dans laquelle sont situés les locaux faisant l'objet du présent bail, des prestations comportant, en sus de l'hébergement, des services tels que :

- Réception de la clientèle
- Stationnement des véhicules
- Nettoyage quotidien de l'accueil et des salons
- Nettoyage des unités d'habitation à la fin de chaque séjour et en option sur demande du client
- Fourniture du linge de toilette et de maison en option
- Services de messageries
- Accueil et gardiennage
- Petit déjeuner

La liste de ces prestations est communiquée à titre d'information, le Preneur pouvant librement en modifier les termes – à condition toutefois que la destination des lieux loués soit respectée et notamment que 3 des prestations précisées ci-dessus soient maintenues, de sorte que ne soient pas remises en cause les conditions imposées par l'article 261 D 4 du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991, permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant de consentement que la présente location soit soumise à la TVA et soit éligible au dispositif fiscal de réduction d'impôt applicable aux investissements réalisés dans les résidences de tourisme.

En conséquence, le Preneur s'engage expressément à respecter et à maintenir les modalités d'exploitation de l'immeuble conformes à sa destination spécifique de sorte que ne soit pas remis en cause son statut de résidence de tourisme classée, et à cet effet s'oblige à :

- solliciter et obtenir la décision de classement conformément aux dispositions de l'Arrêté du 14 février 1986 abrogé par l'Arrêté du 23 décembre 2009 au plus tard dans les 12 mois de sa mise en exploitation effective ;
- souscrire un engagement de promotion touristique à l'étranger dans les conditions fixées à l'article 261D 4 du Code Général des Impôts ;
- justifier de ces démarches auprès du Bailleur en lui remettant copie des documents à sa demande.

ARTICLE 5 – SOUMISSION VOLONTAIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents tel que codifiés sous les articles L.145-1 à L. 145-60 et R.145-1 à R.145-33 du Code de Commerce et ce même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies ou ne le sont que pour partie, en sorte qu'il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des locaux donnés à bail (ci-après « Les Locaux »), lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la Résidence auprès d'une clientèle lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des Locaux dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur de telle façon que le Preneur puisse exploiter normalement et sans interruption les Locaux, conformément aux présentes. Cette

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes

3

RS
9/5

condition est essentielle et déterminante pour le Preneur, sans le bénéfice de laquelle celui-ci n'aurait pas contracté les présentes.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux – soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes- et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application à ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir, notamment en ce qui concerne celles qui suivent :

- que le Preneur n'occupe, n'exploite ou ne jouit pas lui-même de tout ou partie des Locaux ;
- que le Preneur n'exerce pas d'activité commerciale ou n'exploite pas un véritable fonds de commerce au sens du Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou si ceux-ci constituent seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploite son fonds de commerce ; que le Preneur n'est pas immatriculé au RCS du ressort dont dépendent ses locaux ;
- que tout ou partie des Locaux serait susceptible d'être considérés comme accessoires, que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- que tout ou partie des Locaux seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement par le Bailleur sur tout ou partie des Locaux -soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance exclusifs des parties communes-, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur sera égale à l'intégralité des préjudices de toute nature à lui causés directement ou indirectement par ce refus et englobera notamment la valeur de l'ensemble du ou des fonds de commerce et/ou des activités exploitées dans la Résidence dont dépendent les locaux y compris ceux qui seraient exploités par des ayants droit du Preneur (sous-locataire, mandataires etc.).

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à son échéance, sauf exceptions prévues aux articles L 145-17 du Code de commerce, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction.

ARTICLE 6 – LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer assujéti à la TVA au taux en vigueur au jour de l'échéance du loyer soit actuellement : 7 % pour les logements et 19,60 % pour les parkings.

Le loyer sera payable trimestriellement d'avance et versé au compte du Bailleur désigné par celui-ci au plus tard le 15 du mois suivant.

Les parties conviennent expressément que le loyer **de base ainsi que le montant du loyer fixe par an** définis ci-dessous ou ses avenants sera réévalué chaque année à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail en fonction de la variation annuelle en plus de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) créé par la loi n°2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie et décret n°2008-1139 du 4 novembre 2008.

L'indexation prendra effet, sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

L'indice de référence sera celui du troisième trimestre N (source INSEE) **et l'indice de réévaluation sera celui du troisième trimestre de l'année suivante.**

La variation de l'indice ILC sera plafonnée à 1,5% par an. Une variation à la baisse de l'indice n'aura aucune incidence sur le loyer.

MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement par le Preneur d'un loyer fixe de 4.200 H.T/an (..... euros). *quatre mille deux cents euros HT/an*

Le montant du loyer sera majoré de la TVA en vigueur (actuellement au taux de 7 %)

Il est ici précisé que le loyer sera exigible à compter de la date de prise d'effet du bail telle que définie

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes

4

BT
PO

ci-dessus.

Pour le premier versement : le loyer sera versé après application d'une franchise d'un trimestre de loyer pour permettre l'ouverture et sera le cas échéant calculé prorata temporis entre la date de prise d'effet du bail et la fin du mois en cours.

ARTICLE 7 – LIVRAISON ET MISE A DISPOSITION

Il est expressément rappelé que le bailleur a acquis les biens objets des présentes en état futur d'achèvement. La livraison desdits biens par le Maître d'ouvrage est prévue au plus tard fin décembre 2013 pour permettre une mise en exploitation de la résidence au plus tard fin janvier 2014. Le bailleur et/ou le Preneur seront présents lors de la mise à disposition par le Maître d'ouvrage des biens objet des présentes et de la remise des clés.

En conséquence, le Preneur constatera le cas échéant leur achèvement et leur mise à disposition conformément aux obligations résultant de l'acte de vente, et prendra livraison en signant au nom et pour le compte du Bailleur le procès-verbal de mise à disposition qui comportera le cas échéant des réserves.

Il est entendu que le Preneur ne prendra possession des lieux que si lesdits locaux sont achevés et conformes à leur destination, selon les prescriptions de l'acte de vente et s'ils sont donc normalement exploitables, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, l'ameublement de ces biens étant sous la responsabilité du Preneur selon descriptif joint en annexe.

Le présent bail prend donc effet après la date de livraison du bien immobilier par le Vendeur au Bailleur, permettant au Preneur d'équiper l'ensemble des logements et des parties communes.

ARTICLE 8 – CHARGES ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE BAILLEUR

Le Bailleur reste le seul responsable du respect des normes de construction, de sécurité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'occultation, d'éclairage. Il supportera toutes les opérations de mise en conformité de l'immeuble, suite à une modification d'ordre légal ou réglementaire.

Le propriétaire conserve à sa charge :

- a) Les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière, déduction faite de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- b) Pour le présent bail et tous renouvellements au prorata de ses tantièmes de copropriété, les charges dites non récupérables

et à compter seulement du premier renouvellement du présent bail, la quote-part des charges de copropriété afférentes aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil (gros ravalement de façades, toiture, installations de production d'eau chaude et de chauffage, maintien de la conformité et sécurité des ascenseurs et de la VMC, ainsi que tous travaux reconnus comme grosses réparations par la jurisprudence de la Cour de Cassation), ainsi que la quote-part des charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provision et/ou de dépenses votées présentant un caractère somptuaire ou relevant de l'article 606 du Code Civil, ainsi que les travaux de sécurité ou de mises aux normes imposés par le législateur postérieurement à la signature du présent bail.

Etant expressément convenu entre les parties que pendant la durée du présent bail (hors renouvellement) ces travaux seront à la charge du PRENEUR,

- c) Autorise irrévocablement le Preneur dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu contre le vendeur de toutes garanties de vente et de construction, telles que garantie de parfait achèvement, garantie biennale et décennale (le cas échéant au travers de la copropriété). Dans ce cas, les indemnités éventuellement versées seront encaissées par le Preneur, qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

- d) les honoraires et frais de syndic et assurances complémentaires

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes
5

BT

PO

ARTICLE 9 – CHARGES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur s'oblige à :

- a) Faire assurer et maintenir assurés les logements loués pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol, et le dégâts des eaux, par une compagnie notoirement solvable, ainsi que les risques locatifs et les recours des voisins, payer ponctuellement les primes et de justifier de tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul, des indemnités de toutes natures qui pourraient lui être versées.
 - b) Se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.
 - c) Faire exécuter toutes les réparations d'entretien normalement à la charge du locataire, telles qu'elles sont définies dans le décret 87-712 du 26 août 1987, les autres réparations incombant au Bailleur, de même que celles rendues nécessaires par la vétusté, ou l'impossibilité de maintenir la commercialité des lieux.
 - d) Mettre en place dans les locaux le mobilier nécessaire à leur exploitation selon leur destination.
 - e) Assurer l'entretien et, si nécessaire, le remplacement ponctuel des équipements rendus inutilisables (pannes, destruction, etc.), sauf en cas de vétusté ou de vices ou défauts de la chose louée au sens de l'article 1721 du Code Civil pour lesquels le coût de remplacement sera alors à la charge du Bailleur.
 - f) Laisser à la fin de la location les logements loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, sauf usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissement que le Preneur aura pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur.
 - g) Ne faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.
 - h) Acquitter toutes dépenses locatives courantes nécessaires au bon fonctionnement des parties communes et privatives de l'immeuble (eau et électricité, charges locatives de copropriété etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence de tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation dont la piscine.
- Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce, aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou être recherché à ce sujet.
- Le Bailleur a remis au Preneur avant la signature du bail, un exemplaire du règlement de copropriété afférent aux locaux objets des présentes, ce que celui-ci reconnaît.
- Le Preneur s'obligeant à respecter l'ensemble des clauses et conditions, y compris les modifications qui viendraient à y être apportées ultérieurement dans les conditions prévues par eux, sous réserve d'en avoir été informé par le Bailleur.
- i) Pendant la durée du présent bail (hors ses renouvellements ultérieurs) la quote-part des charges de copropriété afférentes aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil (gros ravalement de façades, toiture, installations de production d'eau chaude et de chauffage, maintien de la conformité et sécurité des ascenseurs et de la VMC, ainsi que tous travaux reconnus comme grosses réparations par la jurisprudence de la Cour de Cassation), ainsi que la quote-part des charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provision et/ou de dépenses votées présentant un caractère somptuaire ou relevant de l'article 606 du Code Civil, ainsi que les travaux de sécurité ou de mises aux normes imposés par le législateur postérieurement à la signature du présent bail.

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes
6

PK

90

ARTICLE 10 – CESSION ET SOUS-LOCATION

Par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et à céder son bail librement à un cessionnaire notoirement solvable :

- Le Preneur pourra céder son bail ou sous-louer à tout cessionnaire exerçant la même activité, moyennant information par LRAR, à condition toutefois que la sous-location ou la cession ait lieu au profit d'un exploitant unique, présentant les garanties de solvabilité et d'honorabilité nécessaires à l'exploitation de l'ensemble immobilier et concerne l'ensemble des baux de la résidence et que la sous-location ou la cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, le cessionnaire devant impérativement reprendre les engagements résultant des présentes. Le tout sous réserve que le bailleur ait toujours la caution du preneur pour une durée minimale de 5 ans ; la date de début étant la date de prise effet du bail.
- Le Preneur est autorisé pour les besoins de son activité à sous louer le local objet du présent bail à la journée, à la semaine ou au mois en meublé à sa clientèle, le Preneur restant dans ce cas seul garant du loyer au profit du Bailleur. Cette sous-location ne confère aux occupants aucun droit qui serait opposable au Bailleur.
- La sous-location ou la cession régularisée en méconnaissance des dispositions précitées sera considérée comme inopposable au Bailleur et constituera un motif de résiliation du bail sans indemnité.

Dans les deux cas ci-dessus le Bailleur renonce expressément aux dispositions de l'article L 145-31 du Code du Commerce et en conséquence, dispense le Preneur à l'appeler à concourir à tout actes de sous location consentis à ce titre.

ARTICLE 11 - IMPOTS ET TAXES

Le bien objet du présent bail étant donné en location, pour une durée minimale de 9 ans, au Preneur ou à sa substituée qui exploite la résidence et ledit bien, conformément aux dispositions de l'article 261 D 4ème – a – c – du Code Général des Impôts, la location est soumise de plein droit à la TVA en application desdites dispositions.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail à TVA, même dans l'hypothèse où le Bailleur pourrait bénéficier de la franchise prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

En conséquence, le Bailleur, avec l'accord du Preneur, s'oblige expressément, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

En outre, il s'interdit pendant toute la durée du bail, de remettre en cause cette option et de revendiquer le bénéfice de la franchise de base.

Conformément à la destination des biens loués décrite à l'article 4 ci-dessus, le Preneur s'engage à respecter les conditions imposées aux exploitants des résidences de tourisme, de manière à permettre aux propriétaires d'exercer son droit à déduction et à obtenir le remboursement de la TVA

pendant toute la durée du bail, notamment en ce qui concerne l'obtention et le maintien du classement de la résidence, ainsi que l'obligation de souscription d'un engagement de promotion touristique à l'étranger.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de toutes démarches ou remarques de l'administration fiscale pouvant le concerner, et réciproquement.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de villes, de police et de voiries dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous les autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière qui restera à la charge du Bailleur, la taxe d'ordures ménagères étant toutefois refacturée au Preneur.

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes
7

R

SD

ARTICLE 12 – ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETES

Le Bailleur pourra s'il le désire, donner pouvoir au Preneur pour le représenter aux assemblées générales ordinaires de la copropriété ;

S'il est présent, le Bailleur s'interdit de voter toute décision augmentant de manière significative et inhabituelle les charges locatives sans l'accord préalable par écrit du Preneur.

Sauf cas de force majeure ou nécessité impérieuse, le Bailleur s'interdit enfin d'initier ou de voter toute décision collective, lors des assemblées générales de la copropriété pouvant entraver ou aggraver l'exploitation de la résidence et en particulier l'accès à sa clientèle, son entretien, etc.

Le Preneur aura pouvoir de voter librement sur les points suivants : approbation des comptes, adoption du budget de fonctionnement, adoption de décisions relatives aux réparations dont la charge lui incombent.

Sur les autres points y compris la nomination du syndic et du quitus de sa gestion, le Preneur ne pourra prendre part au vote que s'il a reçu du Bailleur des instructions écrites.

Dans le cadre de ces instructions, le Bailleur s'interdit toutefois d'initier toute décision collective tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation du Preneur ou nuire aux activités de celui-ci ou à celles de ses sous-traitants.

En cas de révocation du mandat, ou à défaut de recevoir une seule fois le mandat, le Preneur sera exonéré de son obligation au paiement des charges de copropriété liées aux grosses réparations dont il s'est engagé à supporter le coût..

ARTICLE 13 - ENSEIGNE ET AMENAGEMENTS

Le Preneur est autorisé à installer des éléments décoratifs ou d'ornements intérieurs et extérieurs, tels que jardinières, corbeilles et généralement tous les éléments nécessaires pour promouvoir sa marque, et développer son activité commerciale, sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble, et de respecter les autorisations administratives éventuellement requises pour l'installation de ces aménagements.

Le Preneur pourra installer toute enseigne indiquant son activité à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état à ses frais.

ARTICLE 14 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charge, ou d'inexécution d'une seule clause du bail et un mois après un commandement de payer une sommation d'exécuter, contenant pour le Bailleur son intention d'utiliser le bénéfice de la présente clause, délivrée par acte extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de formuler une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Magistrat compétent.

Tous les frais de recouvrement, commandements ou sommations, y compris les frais judiciaires seront à la charge du Preneur.

ARTICLE 15 – REVENTE

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

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes
8





ARTICLE 16 – DECLARATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'environnement, un état des risques est demeuré ci-joint et annexé aux présentes. Le Preneur déclare l'avoir reçu dès avant les présentes et s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des prescriptions qui sont mentionnées dans ce document et dont il déclare avoir pris connaissance.

Le Bailleur déclare que le bien objet des présentes n'a pas subi à sa connaissance de catastrophes naturelles telles qu'inondations, glissements de terrains, sécheresses, tempêtes, ou un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

ARTICLES 17 – CAUTIONNEMENT

Aux présentes intervient la société **Adonis Hôtels et Résidences** Sarl au Capital de 2 000 € dont le siège social est à LA SEYNE SUR MER (83500) Espace Vie – 523 avenue de Rome, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 524 221 504, laquelle par son représentant es-qualité déclare se porter caution solidaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion des engagements du PRENEUR aux présentes envers le BAILLEUR relatifs :

- Au règlement des loyers du PRENEUR dans la limite suivante : L'engagement de caution ne pourra être exécuté que pendant les cinq premières années à compter de la date de prise d'effet du bail et pour un montant de loyers impayés intervenus pendant ladite durée.
- Aux engagements de solidarité avec tout sous locataire ou cessionnaire visé à l'article 10 Ci-dessus.

Et

Aux présentes intervient également la société **Groupe Hôtelier Bataille** SAS au Capital de 37 000 € dont le siège social est à LA SEYNE SUR MER (83500) Espace Vie – 523 avenue de Rome, immatriculée au RCS de Toulon sous le numéro 438 366 791, laquelle par son représentant es-qualité déclare se porter caution solidaire, avec renonciation aux bénéfices de division et de discussion des engagements du PRENEUR aux présentes envers le BAILLEUR relatifs :

- Au règlement des loyers du PRENEUR dans la limite suivante : L'engagement de caution ne pourra être exécuté que pendant les cinq premières années à compter de la date de prise d'effet du bail et pour un montant de loyers impayés intervenus pendant ladite durée.
- Aux engagements de solidarité avec tout sous locataire ou cessionnaire visé à l'article 10 Ci-dessus.

ARTICLE 18 – INFORMATION DU BAILLEUR.

Il est rappelé les dispositions suivantes :

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. »

Dispositions de l'article L145-17 du Code de Commerce.

« I. - Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail sans être tenu au paiement d'aucune indemnité :

1° S'il justifie d'un motif grave et légitime à l'encontre du locataire sortant. Toutefois, s'il s'agit soit de l'inexécution d'une obligation, soit de la cessation sans raison sérieuse et légitime de l'exploitation du fonds, compte tenu des dispositions de l'article L. 145-8, l'infraction commise par le preneur ne peut être invoquée que si elle s'est poursuivie ou renouvelée plus d'un mois après mise en demeure du bailleur d'avoir à la faire cesser. Cette mise en demeure doit, à

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes

9

peine de nullité, être effectuée par acte extrajudiciaire, préciser le motif invoqué et reproduire les termes du présent alinéa ;

2° S'il est établi que l'immeuble doit être totalement ou partiellement démolé comme étant en état d'insalubrité reconnue par l'autorité administrative ou s'il est établi qu'il ne peut plus être occupé sans danger en raison de son état.

II. - En cas de reconstruction par le propriétaire ou son ayant droit d'un nouvel immeuble comprenant des locaux commerciaux, le locataire a droit de priorité pour louer dans l'immeuble reconstruit, sous les conditions prévues par les articles L. 145-19 et L. 145-20. »

Dispositions de l'article L321-2 du Code de Tourisme.

« L'exploitant d'une résidence de tourisme classée doit tenir des comptes d'exploitation distincts pour chaque résidence. Il est tenu de les communiquer aux propriétaires qui en font la demande.

Une fois par an, il est tenu de communiquer à l'ensemble des propriétaires un bilan de l'année écoulée, précisant les taux de remplissage obtenus, les événements significatifs de l'année ainsi que le montant et l'évolution des principaux postes de dépenses et de recettes de la résidence ».

En conséquence, le Bailleur reconnaît être avisé que dans le cas où il refuserait le renouvellement du bail à échéance, il peut être redevable d'une indemnité d'éviction.

Cette indemnité sera limitée à 12 mois de loyers TTC..

ARTICLE 19 - FRAIS

Les parties dispensent les présentes de la formalité de l'enregistrement.

Si l'une des parties l'exigeait, les frais résultant seraient à sa charge.

ARTICLE 20 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes, les parties font élection de domicile à savoir le Bailleur en son domicile sus indiqué, le Preneur en son siège social également sus indiqué.

ARTICLE 21 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Fait en trois exemplaires à Marseille le 29/05/13

Le Preneur 	Le Bailleur  Lu A Apprene Bon pour Accord
--	--

LISTE DES ANNEXES

Bail LE SET HOME – AIX EN PROVENCE

Paraphes
10

Handwritten initials

Le certificat de mesurage des lieux établi par Monsieur NASRATY est annexé au présent.

Il stipule une surface Loi Carrez de **21,14 m²**.

Monsieur NASRATY adressera directement à Maître SIROUNIAN ses diagnostics techniques.

De retour en notre étude, nous avons clôturé définitivement nos opérations à 14 heures 05 par la rédaction dudit procès-verbal descriptif, donnant lieu à la perception d'un émolument complémentaire de vacation en application des Articles A444-18 et Article A444-29 du Code de Commerce.

Nous précisons que les clichés photographiques annexés au présent ont été pris au moyen d'un appareil photos numérique, et ont été développés sur un ordinateur avec comme seuls modifications une réduction de format, les proportions étant conservées, et un éclaircissement des couleurs parfois nécessaire à la définition sur papier.

Plus rien n'étant à constater, nous avons dressé le présent Procès-Verbal pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



Me Henri-Pierre VERSINI



Mesurage d'un Lot de Copropriété

Numéro de dossier : 8782MNL
Date du repérage : 10/10/2024
Heure d'arrivée : 12 h 00
Durée du repérage :

L'objet de la mission est la certification de la superficie « CARREZ » réalisée suivant nos conditions particulières et générales de vente et d'exécution. Elle ne comprend pas la vérification de l'origine de la propriété.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **Adonis Aix-en-Provence**
Appart'Hotel
3828, route de Berre
Commune : **13510 EGUILLES**
Section cadastrale AY, Parcelle(s) n°
308, 372, 377 à 379 et 382 à 384
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Appartement n° 2.30, au 2ème étage,
Lot numéro 5147,

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom :
Adresse :

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

Nom et prénom : **EKLAR AVOCATS - Maître Nicolas**
SIROUNIAN
Adresse : **23, cours Mirabeau**
13100 AIX EN PROVENCE

Repérage

Périmètre de repérage : **Parties privatives (Lot 5147)**

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **NASRATY Maxime**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **Cabinet Maxime NASRATY**
Adresse : **35, cours Pierre Puget**
13006 MARSEILLE
Numéro SIRET : **424 418 754**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **ALLIANZ**
Numéro de police et date de validité : **808108927 / 30/09/2025**

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE : Néant

Résultat du mesurage

Surface loi Carrez totale : **21,14 m² (vingt et un mètres carrés quatorze)**

Fait à **MARSEILLE**, le **10/10/2024**

NASRATY Maxime





Maxime NASRATY

Certificat de Surface Carrez

N° 8782MNL

Détail des surfaces mesurées

En règle générale, et sauf indication contraire, la description des pièces d'une habitation est faite dans le sens des aiguilles d'une montre en commençant par la pièce correspondant à l'entrée principale.

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface hors Carrez	Motif de non prise en compte
Appartement - Entrée	3,56	-	
Appartement - Salle d'eau, w-c	3,27	-	
Appartement - Séjour et coin cuisine	14,31	-	
Extérieur - Terrasse	-	14,36	
TOTAL	21,14	14,36	

Surface loi Carrez totale : 21,14 m² (vingt et un mètres carrés quatorze)

Moyens de mesure utilisés

Nous avons utilisé un laser mètre : Disto D810 Touch Leica 5041150022

Conditions particulières d'exécution

Textes de référence :

- Loi 96-1107 (dite loi « Carrez ») ; décret d'application n° 97-532 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.
- Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1." .../...

Précisions

Concernant les cheminées, seule la superficie de la projection au sol du conduit de cheminée (assimilable à une gaine) et de son habillage est décomptée. Les mezzanines démontables sont considérées comme du mobilier. Il en est de même, des surfaces sous escalier d'une hauteur supérieure à 1,80 m en communication avec une surface au sens de la « loi Carrez » qui ne sont pas considérées comme cages d'escalier.

La surface des caves, garages, emplacement de stationnement n'est pas prise en compte. Est considérée comme cave, tout local souterrain généralement au niveau des fondations d'un immeuble et ne comportant pas d'ouvertures suffisantes pour être assimilées à des fenêtres.

Attention : Sauf mission différente spécifiée à la commande, il n'est pas prévu la conformité du relevé aux documents de l'origine de la propriété (en particulier attributions abusives de surfaces ou modifications non autorisées de ces surfaces qui pourraient ensuite être remises en cause, typiquement terrasse ou balcon qui a été clos et couvert sans autorisation de la copropriété et permis de construire ; partie commune à usage privatif...) Il appartient aux parties et à leurs conseils d'être particulièrement vigilant et de vérifier que les surfaces décrites correspondent bien au lot de copropriété objet de la transaction.

La superficie réelle, définie par le décret, du lot de copropriété décrit dans l'attestation à la date de délivrance du certificat, est garantie ne pas être inférieure de plus de 5% à la superficie dite « Loi Carrez », certifiée. La garantie est limitée à un an après la signature de l'acte authentique pour lequel l'attestation a été délivrée et au seul bénéfice de l'acheteur de la prestation.

Maxime NASRATY - 35, cours Pierre Puget - 13006 MARSEILLE - Tel. : 06 08 788 644 - m.nasraty@cabinet-nasraty.com
URSSAF : 331 136 2423 SIRET : 424 418 754 00018 SIREN : 424 418 754 CODE APE : 7120B

2/3
Rapport du :
10/10/2024

