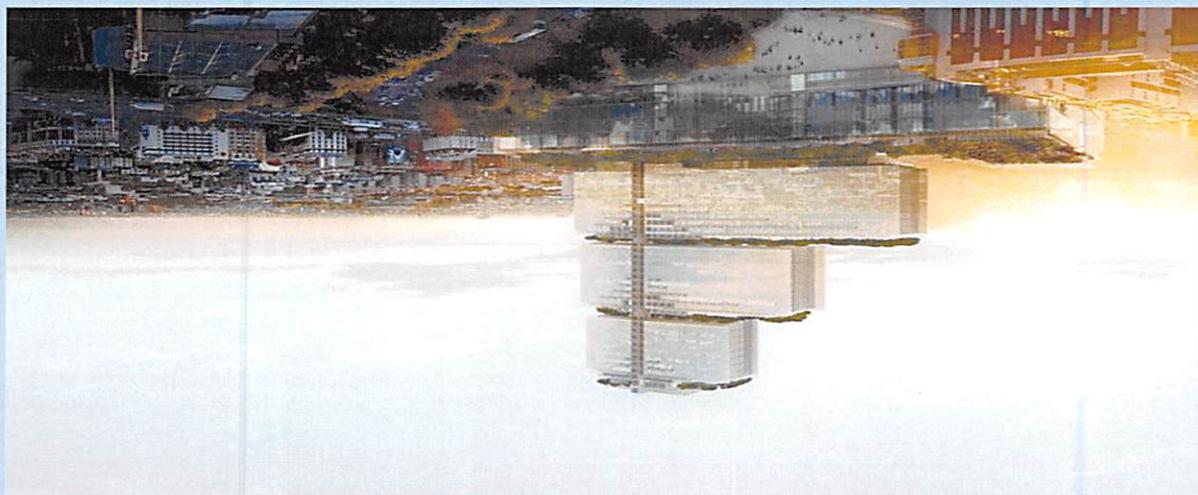




PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



**OFFICE DE PARIS**15 rue Drouot
75009 PARISEmail : etude@ajilex.net**OFFICE DU VAL- DE-MARNE**23 rue Marceau
94130 NOGENT SUR MARNE
Tel : 01.77.85.52.53**PROCES VERBAL DE DESCRIPTION****L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE NEUF SEPTEMBRE****A LA REQUETE DE:**

S.A. BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 542 097 902, dont le siège est 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS agissant poursuites et diligences de son directeur général, domicilié en cette qualité audit siège

Ayant pour avocat La SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, sis 24 rue Godot de Mauroy 75009 Paris, **ayant pour avocat postulant Maître Serge TACNET** domicilié 60 rue Jean Jaurès PC 150 à Champigny-sur-Marne (Val de Marne), avocat au barreau de Créteil, lequel est constitué et occupe pour la requérante les poursuites de saisie immobilière, chez qui est élu domicile pour les besoins de la présente procédure et ses suites,

Lequel m'expose :

Qu'en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu en la forme authentique par Maître CHAPUT, notaire associé à Paris, en date du 25 juin 2010, contenant vente et prêt et principal de 114 260 euros consenti par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, un commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié en date du 12 août 2019 à Madame GONCALVES Michèle.

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes de ce commandement soient réglées.

Qu'il me requiert en conséquence, conformément aux articles R.322-1 à R.322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser un procès-verbal de description des biens objets de la saisie à savoir :

« Dans un ensemble immobilier,

Situé à Vitry-sur-Seine (Val de Marne), 84-86-88-90-92-96-100 boulevard de Stalingrad, 3-5-7 impasse Lamouroux, 72-76 rue de la Concorde, impasse Marie Sorin Defrenes, parcelle cadastrée AE 76,79,80 AC 11,192,215,225,262,264,284,286,288,290,291,293,295,297,300,304,307 pour 11 447m2,

Ilot Concorde Lamouroux, ZAC Concorde Stalingrad, Lot volumétrique n°4,

Lot n°45 : au troisième étage un studio n°303 du plan et les 116/10 000èmes des parties communes générales »

Déférant à cette réquisition :

Je, Maître Lina UNG,

Huissier de justice au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée,

Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot,

Soussignée,

Après avoir tenté, en vain, de joindre Madame GONCALVES, j'ai pris rendez-vous avec la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, occupant les lieux et me suis rendue ce jour, 09 septembre 2019 à 14h30, au 108 boulevard de Stalingrad à Vitry-sur-Seine (Val-de-Marne), accompagnée de Monsieur LAMBERT Thierry de la société PANGEO CONSEIL, société de Géomètres-experts-associés.

Là étant, j'ai rencontré Monsieur DCHICHA Marouane, représentant la société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, qui me laisse procéder au procès-verbal de description.

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

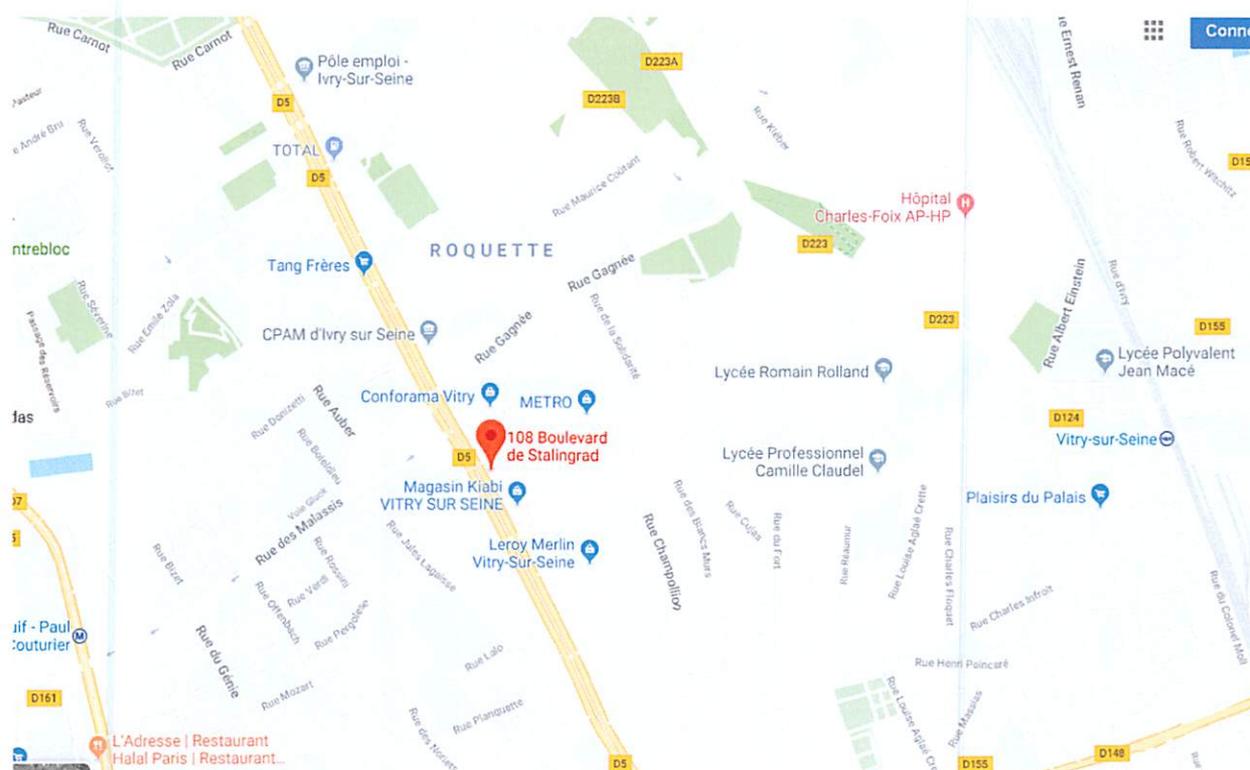
Les biens saisis dépendent d'un immeuble à usage de résidence de tourisme classée, située sur la commune de Vitry-sur-Seine, ville du Val-de-Marne qui offre des espaces privilégiés de détente : parc départemental des Lilas, parcs communaux, squares et jardins, et qui possède un patrimoine varié et remarquable avec la présence massive d'œuvres d'art contemporain dans ses rues, le Musée d'Art Contemporain du Val-de-Marne (MAC/VAL), ainsi que des monuments anciens de renommée comme l'église Saint-Germain du XIIème siècle, Musée EXPLORADOME (spécialisé dans la vulgarisation de la culture scientifique et numérique) ; elle offre également de nombreuses animations tout au long de l'année : Carnaval du Printemps, les Fêtes du Lilas, le Labyrinthe au Parc des Lilas, le Festival.

Cet immeuble est construit sur la ZAC Concorde Stalingrad qui s'étend sur 84.150m², englobant 879 logements, dont 45 % de logements sociaux et 55 % de logements en accession à la propriété, et 13 000 m² de surfaces commerciales et d'activités, et plus précisément sur l'ilot Concorde Lamouroux qui se compose de 179 logements, d'une résidence hôtelière de 8137m² et de commerces 8 137m².

L'ensemble immobilier, livré en 2011 par la société BOUYGUES IMMOBILIER, est bâti le long de la route départementale RD5 NORD.

Il est élevé sur un niveau de sous-sol, un rez-de-chaussée partiel et sept étages, et dispose d'un parking.

L'immeuble est situé au n°108 du boulevard de Stalingrad, à 1 km de la station de métro ligne 7 Villejuif-Paul Vaillant Couturier ligne n°7, qui permet de rejoindre le centre de Paris en 16 mn, et à 2 km de la gare RER C de Vitry-sur-Seine :



Il est également desservi par les lignes de bus RATP 183 (station Malassis qui permet de rejoindre la porte de Choisy et son métro en 12 minutes ou Orly en 50 minutes), 132 (station Place de la liberté qui permet de rejoindre Bibliothèque François Mitterrand ligne 14 du métro et RER C en 20 minutes ou la station de métro ligne 7 Mairie d'Ivry en 7 minutes) et 172 (station Henri de Vilmorin en direction de l'hôpital Henri Mondor de Créteil ou de la gare RER B de Bourg-la-Reine), ainsi que le NOCTILIEN N31 (en direction de Gare de Lyon ou aéroport ORLY 4).

L'immeuble est facilement accessible depuis les autoroutes A4/E50/A86A

L'aéroport d'Orly, situé à 14,5 km, est accessible en voiture en seulement 22 minutes. Le sud de Paris, situé à 2,5 km, est accessible en 5 minutes en voiture. A 10km on trouve le parc des expositions de la porte de Versailles et à 7km le marché de Rungis.

II. SYNDIC DE COPROPRIETE

Le syndic de la copropriété du 108 boulevard de Stalingrad à Vitry-sur-Seine, est la **SASU LINCOLN FRANCOIS 1** ayant son siège 122 rue la Boétie à Paris, 8^{ème} arrondissement. Il représente le SDC LE CONTEMPORAIN, immatriculé sous le numéro AA6116651.

III. CONDITIONS D'OCCUPATIONS DES BIENS SAISIS

Le lot saisi est exploité par la SOCIETE RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 488 885 732, ayant son siège 42 av George V à Paris, 8^{ème} arrondissement, en vertu d'un bail commercial d'une durée de neuf ans, à effet au 18 avril 2011, qui exploite tout l'immeuble du 108 boulevard de Stalingrad.

La résidence de tourisme est classée trois étoiles selon les critères de classement « Etoiles de France ».

IV. DESCRIPTION DES PARTIES COMMUNES ET DU LOT N°45

PARTIES COMMUNES

(Clichés photographies 1 à 6)

La façade de l'immeuble est contemporaine et en bon état ; les cadres de fenêtres sont en relief.

A l'intérieur de l'immeuble, les parties communes sont en très bon état.

CONSISTANCE ET COMPOSITION DU LOT N°45 : consiste en un studio au troisième étage composé d'une entrée-coin cuisine, d'une chambre avec placard et d'une salle d'eau-WC, le tout d'une superficie de 20m²45 loi Carrez.

ENTREE-COIN CUISINE (2m²21)

(Clichés photographies 7 à 10)

L'accès au studio se fait par une porte pleine peinte en gris côté extérieur, en blanc côté intérieur, équipée d'une béquille métallique, d'une serrure à carte magnétique et d'un ferme-porte.

Le sol est recouvert de dalles de carrelage de couleur beige avec plinthes assorties, le tout en très bon état.

Les murs et le faux plafond, peints en blanc, sont en très bon état.

La crédence carrelée blanche est en très bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier globe intact.

L'entrée est équipée :

- D'un tableau électrique en très bon état apparent,
- D'un évier métallique à un bac, surmonté d'un mitigeur et doté d'une plaque vitrocéramique à deux foyers, le tout en bon état,
- D'un meuble sous évier en mélaminé, couleur gris taupe, une porte poignée imitation inox en très bon état,
- D'un réfrigérateur petit format marque BEKO, en très bon état,
- D'un distributeur de savon en PVC, en très bon état, fixé sur la crédence,
- D'un meuble haut en mélaminé, couleur gris taupe, à deux portes poignées imitation inox et niche vide, le tout en très bon état,
- D'une bouche d'aération propre,
- D'un micro-ondes marque HAIER en très bon état.

CHAMBRE + PLACARD (14m²71)

(Clichés photographies 11 à 14)

L'accès se fait au fond de l'entrée par une porte isoplane peinte en blanc, équipée d'une béquille métallique, le tout en très bon état.

Le sol est recouvert d'un dallage en PVC, imitation parquet chêne blanchi, état moyen, avec plinthes assorties.

Les murs et le faux plafond, peints en blanc, sont en très bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier globe intact.

L'éclairage naturel est assuré par une fenêtre à châssis en bois blanc, en très bon état, à un battant, vitrage intact, équipée d'une béquille métallique.

La pièce est équipée :

- D'un placard mural, porte coulissante en panneaux de particules, peinte en blanc, renfermant une tringle, trois grandes tablettes et une petites, le tout en très bon état,
- De lits individuels, en très bon état, surmontés d'une tête de lit double en mélaminé, imitation chêne brut en très bon état,
- Deux lampes de chevets murales avec liseuse intégrée, le tout sur plaque métallique, abat-jour en tissu blanc, en très bon état,
- Une table de chevet en mélaminé, imitation chêne brut en très bon état,
- D'un bureau imitation chêne brut en très bon état,
- D'un téléviseur écran plat marque LG,
- D'un grand miroir intact, cadre imitation chêne brut en très bon état,
- D'une petite table murale en mélaminé, en très bon état.

SALLE D'EAU + WC (3m²53)

(Clichés photographies 15 à 22)

L'accès se fait à gauche de la chambre par une porte isoplane peinte en blanc côté chambre, en gris taupe côté salle d'eau, équipée d'une béquille métallique et d'un verrou, le tout en très bon état.

Le sol est recouvert de dalles de carrelage de couleur beige avec plinthes assorties, le tout en très bon état.

Les murs, peints en blanc et en gris taupe, sont en très bon état.

Le faux plafond, peint en gris taupe, est en très bon état.

L'éclairage artificiel est assuré par un plafonnier globe intact.

La pièce est équipée :

- D'un sèche-serviette métallique en très bon état apparent,
- D'un WC sur pied avec lunette et abattant, en très bon état,
- D'un bac de douche en céramique, avec bonde, surmonté, d'un robinet avec douchette et porte-douchette, le tout en bon état,
- D'une tringle à rideau de douche droite,
- D'une patère métallique fixée sur le mur mitoyen du placard, en très bon état,
- D'un dérouleur papier toilette métallique, en très bon état, fixé sur le mur de la douche,
- D'un miroir intact,
- D'un meuble de salle deux bains avec vasque en PVC à l'état d'usage, bonde et mitigeur en très bon état, deux portes en mélaminé blanc en bon état, poignées carrées imitation inox, éclairé par une tablette équipée de spots encastrés,
- D'une barre porte serviette métallique, en très bon état, fixée sur le mur mitoyen de la chambre,
- D'une bouche d'aération propre au-dessus de la douche.

Mes constatations étant terminées, je me suis retirée.

J'annexe au présent procès-verbal vingt-deux clichés photographiques dont je certifie l'authenticité.

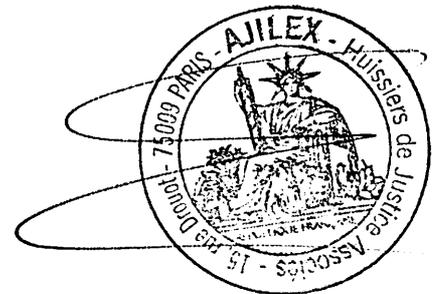
J'annexe en outre le certificat de mesurage du géomètre expert incluant la superficie loi carrez et une copie du bail commercial en cours.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR CINQ PAGES HORS ANNEXES POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Lina UNG

COUT DE L'ACTE	
Emol. Art R.444-3 C.Com	220,94
SCT Art A.444-48	7,67
Vacation (14h30 à 16h00) A. 444-29	75,00

H.T.	303,61
Tva 20%	60,72
Taxe Art 302 bis Y	14,89
CGI	-----
T.T.C	379,22





Cliché photographique n°01



Cliché photographique n°02

AJILEX



Cliché photographique n°03



Cliché photographique n°04



Cliché photographique n°05



Cliché photographique n°06

AJILEX



Cliché photographique n°07



Cliché photographique n°08



Cliché photographique n°09

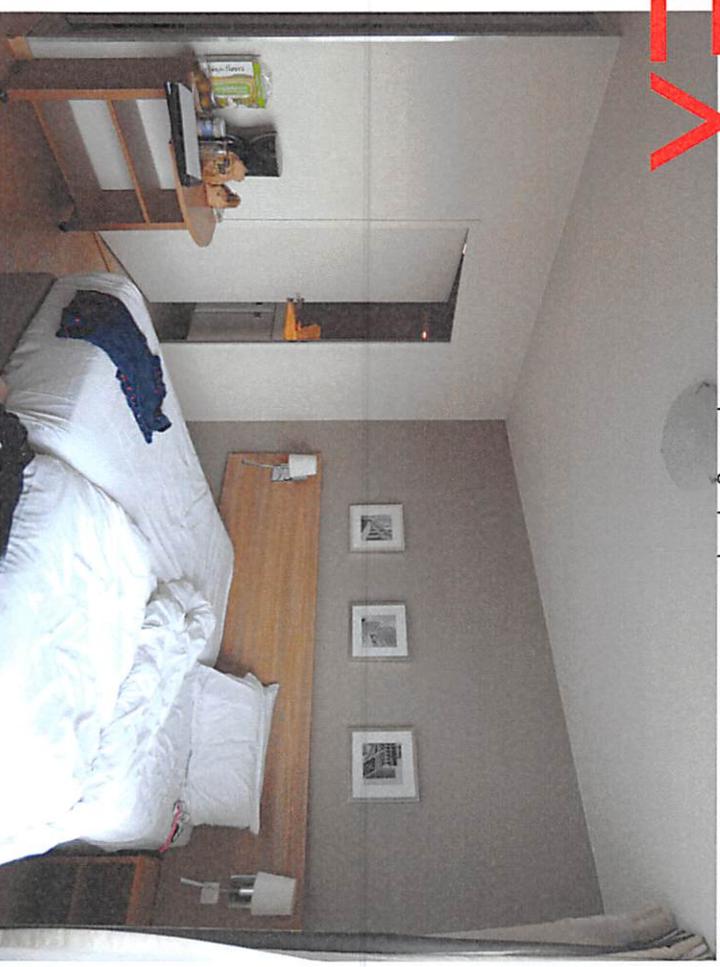


Cliché photographique n°10

AJILEX



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12



Cliché photographique n°13



Cliché photographique n°14



Cliché photographique n°15



Cliché photographique n°16

AJILEX



Cliché photographique n°17

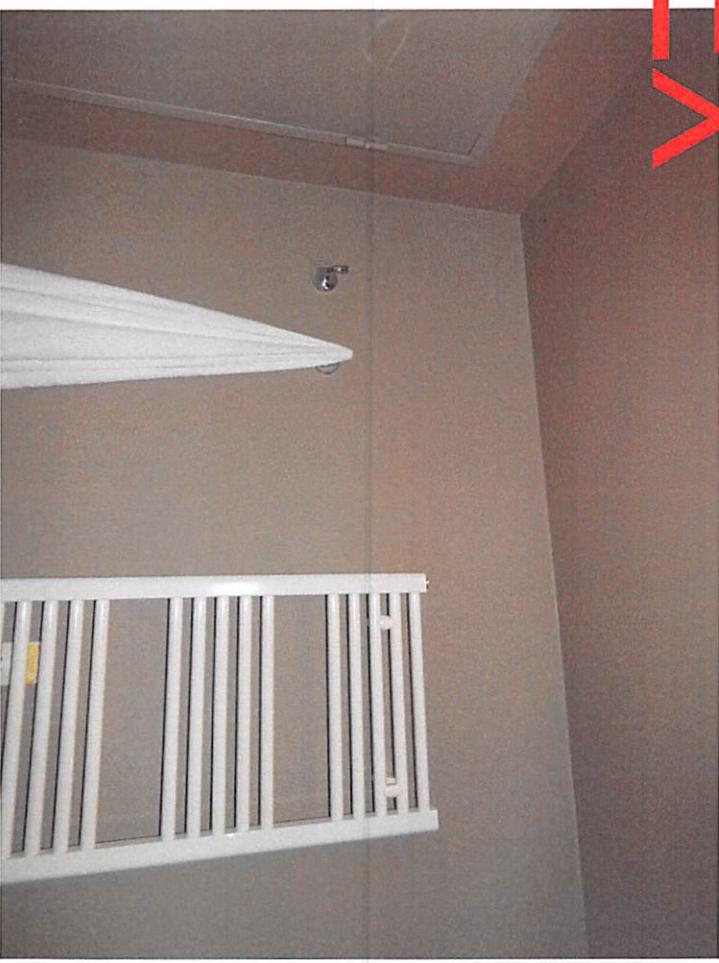


Cliché photographique n°18

AJILEX



Cliché photographique n°19



Cliché photographique n°20



Cliché photographique n°21

AJILEX

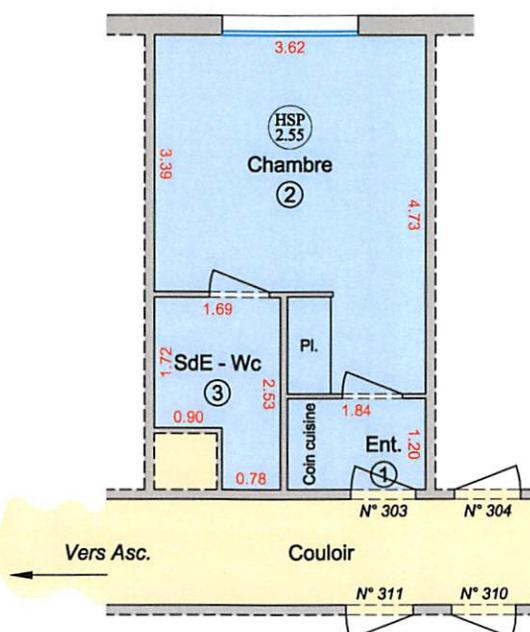


Cliché photographique n°22



Côté Allée Pierre Lamoureux

Côté Boulevard de Stalingrad



Parties Communes



Superficies Privatives :

①	Entrée + Coin cuisine.....	2m ² 21
②	Chambre + Placard.....	14m ² 71
③	Salle d'Eau - Wc.....	3m ² 53

Total..... 20m²45

LOI CARREZ..... 20m²45

(Loi du 18-12-1996 - Décret du 23-05-1997)

NOTA :

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé.
 (Certificat de mesure)

L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.

Relevé effectué le 09/09/2019 - Dossier : 1-1909013

BAIL COMMERCIAL

Résidence de tourisme «Séjour & Affaires ----» située bd de Stalingrad / rue de la Concorde à Vitry s/Seine (94)

ENTRE LES SOUSSIGNESreprésentée par Mme Michèle GONCAWES
Domiciliée à : 3 Rue de Paris .. 92190 Neudon .

Ci-après désignée par le vocable le «bailleur», d'une part,

Et

la Société RESIDE ETUDES APPARTHOTELS, Société par actions simplifiée au capital de 2 500 000 euros, Immatriculée au RCS de Paris N°488 805 732, APE 5520Z dont le siège social est 42, avenue George V - 75008 Paris,

Ci-après dénommée par le vocable le «preneur», d'une seconde part,

EXPOSE DES MOTIFS

LE BAILLEUR a acquis ce jour de BOUYGUES IMMOBILIER divers biens immobiliers dans une résidence située bd de Stalingrad / rue de la Concorde à Vitry s/Seine (94). Le descriptif, la définition de l'achèvement, les causes légitimes de retard et les conditions de livraison de ces biens étant déterminés dans l'acte authentique susvisé, dont le preneur déclare avoir une parfaite connaissance, les parties conviennent de ne pas reprendre le détail de ces dispositions qu'ils déclarent bien connaître.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à mettre à disposition les logements prêts à être meublés au PRENEUR au plus tard le 15/10/2010.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite résidence sous forme d'une résidence de tourisme répondant aux exigences de l'arrêté du 14 février 1986, et en assurant en plus le nombre requis de prestations de services énoncé à l'article 261D-4 du CGI, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer 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 de services ci-après décrites à l'article 3.

CECI EXPOSE, Il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

I. OBJET DU BAIL

Conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953, le BAILLEUR donne par les présentes à bail au PRENEUR, les locaux équipés et meublés suivants situés dans l'ensemble immobilier susvisé :

N° DE LOT	TYPE	ETAGE
303	T1	R+3

Lesdits locaux étant loués meublés ainsi qu'il résulte d'un état qui demeurera ci-joint et annexé, la fourniture du mobilier étant à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles du descriptif des parties communes et privatives et des 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.

II. DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu le jour de l'acquisition des biens. Il prend effet le lendemain du jour de la mise en exploitation de la résidence celle-ci intervenant concomitamment à la livraison ou le premier jour du mois suivant l'acquisition si celle-ci est postérieure à cette date. Le bail est conclu pour une période de 9 années fermes et consécutives, et sans possibilité de résiliation triennale, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-4 alinéa 2 du Code de commerce.

Le bail commencera donc prévisionnellement le 16 décembre 2010

Le bail expirera donc prévisionnellement le 15 décembre 2019

Dans le cas d'une date de mise en exploitation, du (des) lot(s) ou des moyens d'accès à la Résidence, antérieure ou postérieure à celle énoncée dans l'exposé, la date initiale de prise d'effet du bail sera décalée dans les mêmes proportions.

A défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre fin au bail, dans les formes prévues par les dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce, ou si le PRENEUR ne demande pas le renouvellement de son bail dans les conditions de l'article L 145-10 du Code de commerce, le bail se poursuivra tacitement pour une période de 9 années.

Dans le cas de refus du renouvellement du fait du bailleur, celui-ci serait redevable au preneur d'une indemnité dite d'éviction prévue à l'article L. 145-14 du code de commerce ; celle-ci étant généralement fixée par les usages commerciaux hôteliers à 2 à 3 ans de recette locative du bien objet du bail

III. DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le PRENEUR exercera, dans les locaux faisant l'objet du présent contrat, une activité commerciale d'exploitant de résidence de tourisme consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite résidence pour des périodes de temps déterminées.

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, en plus de l'hébergement trois des quatre services suivants : le petit-déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4 du Code Général des Impôts et par 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 devra être immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre de ses activités d'exploitant de résidences avec services, ce qui a notamment pour conséquence, l'assujettissement des loyers à la TVA, et d'autre part, le PRENEUR devra faire le nécessaire pour que la résidence, objet des présentes, conserve son statut fiscal de résidence avec services pendant toute la durée du bail.

IV. CHARGES ET CONDITIONS

4.1. Concernant le PRENEUR

A. Livraison

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance. Un inventaire du mobilier devra être établi le jour de la prise en jouissance des locaux. Le mobilier devra nécessairement correspondre à la liste fixée par le PRENEUR, le BAILLEUR étant propriétaire des meubles.

B. Entretien et réparations

Le PRENEUR entretiendra les logements en bon état de réparation locative ou de menu entretien.

Il les rendra, à la sortie, dans un état lié à une usure normale. En conséquence, le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, revendiquer au PRENEUR, la remise en l'état neuf d'origine, ni ne pourra demander le remplacement des biens mobiliers dégradés par le seul effet de la vétusté et de l'usage normal de ces biens.

Le PRENEUR entretiendra en bon état le mobilier et le matériel servant aux biens loués, tels qu'ils sont décrits (liste jointe). Toutes les réparations d'entretien les concernant seront à sa charge, même celles qui seraient rendues nécessaires par l'usure normale desdits mobilier et matériel. Il sera tenu, entre autre, de remplacer à ses frais tous objets (meubles et équipements) qui viendraient, au cours du présent bail, à être perdus, volés ou détruits pour quelque cause que ce soit, fut-ce par vétusté ou dégradation.

Le PRENEUR prendra à sa charge l'entretien et les dépenses de réparation courante des parties communes et des parties privatives pendant toute la durée du bail sous la seule exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du BAILLEUR exclusivement.

C. Travaux d'amélioration – Restitution des lieux à la fin du bail

Le PRENEUR s'oblige à ne pouvoir 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.

Les améliorations faites par le PRENEUR au matériel et au mobilier loués resteront acquises en fin de bail au BAILLEUR sans indemnité.

Le PRENEUR sera tenu, en fin de bail, de restituer le matériel, le mobilier et tous objets présentement loués dans l'état où le «bailleur» sera en droit de les exiger. Tout objet manquant devra être remplacé par un autre de même nature et qualité.

D. Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation étant autorisée par le règlement de copropriété, sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état.

E. Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vol et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers et couvrant l'immeuble loué assuré en valeur de reconstruction.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ses assurances et de l'acquit des primes à toute 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. Ces indemnités devront exclusivement servir à la remise en état ou à la reconstruction de l'immeuble et/ou de l'appartement, objet de la présente location.

F. Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc.), le BAILLEUR conservant à sa charge les impôts et taxes à la charge des propriétaires (hormis la taxe d'ordures ménagères).

LE PRENEUR acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, et l'ensemble des charges liées aux services de la résidence et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

4.2. Concernant le BAILLEUR

A. Cession – Sous location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant, et à céder son bail en vue de l'exercice de cette activité, à charge cependant de rester garant et répondant solidaire de son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges et de toutes ses conditions.

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. Dans cette hypothèse, et par dérogation à l'article L 145-31 du code de commerce, le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée, de son intention de sous-louer le Bien. Le BAILLEUR renonce également à la faculté qu'il a de concourir à des contrats de sous-location.

B. Garanties

Le BAILLEUR mandate irrévocablement le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations relatifs à la mise en jeu, contre le vendeur des garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance «dommages ouvrage».

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

C. Contribution, taxes et charges diverses

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, de la taxe foncière (hormis la taxe d'enlèvement des ordures ménagères), de la taxe professionnelle éventuelle et des grosses réparations.

Le BAILLEUR reste d'une manière générale redevable des travaux et dépenses engagés sans l'accord express du PRENEUR que ce soit sur les parties privatives ou communes.

D. Mobilier

En raison des obligations assumées par le PRENEUR, le BAILLEUR s'oblige à garantir les lieux loués du mobilier nécessaire pour que le PRENEUR puisse consentir des sous-locations en meublé.

Le BAILLEUR s'engage à financer le renouvellement du mobilier usagé à la demande du PRENEUR ; toutefois celui-ci ne pourra proposer de plan de renouvellement avant le terme de la première période du bail de 9 années.

E. Information sur les risques naturels et technologiques

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble, objet du présent bail commercial :

- (est/n'est pas) situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels prescrit,
- (est/n'est pas) situé dans le périmètre d'un plan de prévention de risques naturels appliqué par anticipation ou approuvé,
- (est/n'est pas) situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé,
- (est/n'est pas) situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'état.

Cette déclaration est corroborée par un état des risques délivré par...Préfecture..., dont copie demeurera ci-annexée.

V. LOYER

5.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HT de4189.....euros assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée selon le taux en vigueur lors de chaque paiement.

Dont Loyer annuel studio HT de4189..... euros

Loyer annuel parking HT de euros

Lequel loyer le PRENEUR s'oblige à payer, par virement, au BAILLEUR trimestriellement à terme échu, au plus tard le 25 du mois suivant la fin du trimestre échu .

De convention expresse entre les parties, en raison des sujétions particulières supportées par le PRENEUR (délais de mise en location, date de livraison...), il est fait remise définitive des deux premiers mois de loyer suivant la prise d'effet du bail.

MG 9

Ainsi, le premier loyer dû sera prévisionnellement celui du premier trimestre 2011 proraté .

Dans le cas d'une date de mise en exploitation du (des) lot(s) ou des moyens d'accès à la résidence, antérieure ou postérieure à celle énoncée dans l'exposé, la date initiale de prise d'effet du bail ainsi que le paiement du premier loyer seront décalés dans les mêmes proportions.

A compter du 1^{er} janvier suivant la 4^{ème} date anniversaire du bail, à savoir à partir du 1^{er} janvier 2015, ce loyer sera révisé à hauteur de 75 % de son montant de plein droit le 1^{er} janvier de chaque année, proportionnellement à la variation de l'indice de révision des loyers publié par l'INSEE ; l'indice de base servant à la révision du présent loyer sera le dernier connu par référence à celui de la même période de l'année précédente.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice, un nouvel indice sera substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

5.2. Charges

En sus du loyer, le PRENEUR règlera directement au syndic de la copropriété les charges lui incombant, et ci-dessus énoncées, sur appel de fonds du syndic.

VI. DELEGATION EVENTUELLE DE LOYER

Pour assurer au vendeur des biens faisant l'objet du présent bail le paiement des sommes qui pourraient lui être dues au titre du paiement stipulé à terme et non réglées à leur échéance, le BAILLEUR cède et transporte, avec toutes garanties, une somme égale au montant dû à recevoir du PRENEUR.

Le BAILLEUR donne ordre irrévocable afin d'en effectuer le paiement, au compte de la société vendeuse sans le concours et hors sa présence par le seul fait d'une signification au PRENEUR.

Pour assurer au syndicat des copropriétaires le paiement des sommes qui pourraient lui être dues, en cas de non-paiement par le BAILLEUR, dans un délai d'un mois à réception d'un appel de fonds du syndic, celui-ci pourra, par le seul fait d'une signification au PRENEUR, se faire remettre sans délai le montant dudit appel de fonds. Le PRENEUR déduira ensuite cette somme du loyer à recevoir par le BAILLEUR.

VII. CLAUSE PARTICULIERE - MANDAT DE GESTION

Le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- Faire exécuter tous travaux, arrêter tous devis et marchés, avec ou sans architecte,
- Procéder pour le compte du BAILLEUR, à la constatation de l'achèvement et à la prise de livraison des Biens et des parties communes dans le cadre de la vente en l'état futur d'achèvement dudit bien, ainsi qu'à la validation du suivi de levée des réserves. Le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR un exemplaire du procès verbal qui aura été établi, s'il en fait la demande.
- Faire le nécessaire pour que les biens loués soient assurés contre l'incendie et le dégât des eaux, et le cas échéant signer et résilier toutes polices d'assurances, payer toutes primes et cotisations, déclarer tous sinistres, régler ou recevoir toutes indemnités ou demander la nomination de tous experts à cette fin.
- Surveiller la bonne exécution des contrats d'entretien concernant le bien loué,
- Etablir pour son compte les factures des loyers ; le BAILLEUR s'engageant d'ores et déjà à quittance lesdites factures ; ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles,
- Etablir tous traités et toutes conventions avec tous fournisseurs, notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le chauffage, etc,
- Assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés ; le représenter et exercer ses droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire,
- Accepter toutes fonctions compatibles avec les exigences légales,
- Signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires. Toutefois, le preneur s'engage à transmettre une copie de la convocation au bailleur qui, s'il le souhaite, pourra, bien entendu, exercer directement ses droits à l'assemblée.
- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le mandataire et le mandant ; adresser toutes les informations, et notifier tous ordres du jour, directement au mandataire. Toutefois, pour le cas où le mandant voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui même notifier expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires, ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus indiquée.

VIII. DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait :

- soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR,

- soit de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles qu'incendie de l'immeuble, guerre, cataclysme naturel etc.) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

le loyer, défini ci avant, ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

Le PRENEUR sera toutefois redevable de la partie des loyers pour laquelle il percevra une indemnisation au titre de son assurance perte d'exploitation. Le PRENEUR s'engage à notifier au BAILLEUR toute somme perçue de sa compagnie d'assurances.

IX. CLAUSE RESOLUTOIRE – DEFAUT D'EXECUTION DES ENGAGEMENTS

Il est expressément convenu qu'en cas du non-paiement par le PRENEUR des loyers à l'une des échéances ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 3 "Destination des lieux", le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat.

Cette résiliation interviendra automatiquement deux mois après une mise en demeure par courrier recommandé avec avis de réception ou une sommation de payer par huissier de justice rester infructueuse, rappelant la présente clause, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

X. REVENTE – DROIT DE PREFERENCE

Pour le cas où le BAILLEUR se déciderait à vendre, dans un délai de 25 ans, les biens immobiliers liés au présent bail et ci-dessus désignés, le PRENEUR bénéficiera de la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition desdits biens immobiliers. Le BAILLEUR s'oblige en conséquence à lui faire connaître l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par courrier recommandé avec avis de réception. La date de réception de ladite lettre recommandée fixera le point de départ d'un délai de 30 jours avant l'expiration duquel il devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faire connaître au BAILLEUR son intention d'user du droit de préférence.

Passé ce délai, sans manifestation de volonté de sa part, le PRENEUR sera définitivement déchu de ce droit. Il est expressément convenu que le droit de préférence conféré aux présentes au PRENEUR, profite également à toute société du Groupe RESIDE ETUDES. Pour autant, le BAILLEUR notifiera la préférence au seul PRENEUR,

XI. FRAIS

Il est ici précisé qu'il n'y a pas d'obligation de faire enregistrer le présent bail. Toutefois, si l'une des parties en fait la demande, elle en supportera les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement.

XII. DECLARATIONS FISCALES

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA.

Le BAILLEUR, conformément à l'article 293F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

XIII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR à son domicile ou en son siège social,
- Le PRENEUR, à ce jour en son siège social, et à compter de la prise d'effet du bail dans les lieux loués.

XIV. 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 Peudon le 13/01/2010
En trois exemplaires originaux

LE «BAILLEUR»
Lu et approuvé
Bon pour accord

*Lu et approuvé
Bon pour accord
[Signature]*

LE «PRENEUR»
Lu et approuvé
Bon-pour-accord

Annexes :
- liste du mobilier
- état des risques naturels et technologiques

RESIDE ETUDES PARTHOTELS
42, avenue Georges V - 75008 PARIS
SAS au capital de 2 500 000 €
R.C.S. Paris 488 046 122 - FR 39 488 085 732

*Lu et approuvé
Bon pour accord
[Signature]*

RÉSIDE ÉTUDES APPARTHOTELS

SELAS AJILEX Huissiers de Justice
15 rue Drouot
75009 PARIS

Paris, le 23 septembre 2019

A l'attention de Madame HUNG

Affaire BNP PARIBAS PERSONAL/ GONCALVES Michèle
V/REF : COR 9404 - MD 133327

Résidence « Le Contemporain » – Vitry Sur Seine
N/Réf : VTY02 GONCALVES
Appartement : A0303 (lot 45)

Dossier suivi par Mme S. Viviès

Madame,

Nous, soussignés RESIDE ETUDES APPARTHOTELS attestons par la présente que Madame Michèle GONCALVES a signé avec notre société le 13 avril 2010 un bail commercial en Loueur Meublé d'une durée de 9 ans ferme, prévoyant un loyer d'origine garanti de 4189 euros hors taxes.

Le bail a pris effet le 18 avril 2011 et arrivera à échéance de la première période le 17 avril 2020.

Notre société verse à la propriétaire des loyers trimestriels, à terme échu dont le paiement a lieu, conformément au bail commercial au plus tard le 25 du mois suivant.

Le versement du loyer du 3^{ème} trimestre 2019 pour la période du 1^{er} juillet 2019 au 30 septembre 2019 est prévu le 25 octobre 2019.

Ce loyer sera d'un montant hors taxe de 1059.76 euros HT auquel s'ajoutera 10% de TVA.

Nous vous informons que de ce montant sera déduit le fonds de prévoyance (Loi ALUR) conformément à au vote de la dernière assemblée générale de copropriété.

Le syndic de copropriété de l'immeuble est Lincoln François Premier (LFP) dont l'adresse est la suivante : 122 rue de la Boétie 75008 Paris.

Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer la date de l'audience d'adjudication.

Le service Relations Propriétaires, reste à votre disposition pour vous donner tout complément d'information au 01.53.23.38.70 ou par courriel à l'adresse suivante : relations.proprietaires@reside-etudes.fr.

Service Relations Propriétaires

RÉSIDE ÉTUDES APPARTHOTELS
42, avenue George V - 75008 PARIS
SAS au capital de 2 500 000 €
R.C.S. Paris 488 885 732 - FR 39 488 885 732

P.J : avis de règlement du 2ème trimestre 2019, bail commercial

— GROUPE —
RÉSIDE ÉTUDES