



**Nathalie de ARRIBA - Thibaut DEMEY -
Clara AMIOT – Marine SALLARD**

Huissiers de Justice associés

24 Rue Saint Thomas B.P. 924

27009 EVREUX CEDEX

Tél : 02.32.33.06.70 - Télécopie : 02.32.62.42.47

contact@hdj27.fr

www.hdj27.fr

Cpt aff art 64 : CDC 0000321509 R

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

DU 05 JUIN 2023



Nathalie de ARRIBA - Thibaut DEMEY
Clara AMIOT - Marine SALLARD
Huissiers de Justice associés
24 Rue Saint Thomas B.P. 924
27009 EVREUX CEDEX
Tél : 02.32.33.06.70 - Télécopie : 02.32.62.42.47
contact@hdj27.fr
www.hdj27.fr
Cpt aff art 64 : CDC 0000321509 R

PREMIERE EXPEDITION

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
LE CINQ JUIN A 14 H 00 MN**

A LA REQUETE DE :

**S.A. BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, Société Anonyme
inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le
numéro 542 097 902, dont le siège est 1 BOULEVARD HAUSSMANN
75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant
légal, domicilié en cette qualité audit siège.**

***Je, Clara AMIOT, Huissier de justice associé au sein de la SCP
« Nathalie de ARRIBA, Thibaut DEMEY, Clara AMIOT et Marine
SALLARD », titulaire d'un office d'huissier de justice à la résidence
d'EVREUX, y demeurant 24 rue St Thomas, soussignée,***

Procédant en exécution de l'Article R 322-1 du code des procédures civiles d'exécution à l'effet de recueillir les renseignements nécessaires et complémentaires à ceux contenus dans le commandement de payer valant saisie immobilière.

Agissant en vertu

Un acte notarié dûment en forme exécutoire en date du 30 Décembre 2010 reçu par Jean-François MARTIN, notaire à Paris, contenant vente et prêt consenti par la BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE d'un montant de 325.689,00 €uros numéro 65 181 414 à Monsieur et Madame PATTEN.

EDD ET RCP du 08/10/2010 de Me MARTIN notaire publié le 27/10/2010 vol 2010P N°5853 au SPF EVREUX

Me suis rendue ce jour :

Commune DES BARILS (27) Domaine des Bois Francs
Cadastrés AD 6 pour 06 ha 19 a 34 ca
Commune de PULLAY Domaine des Bois Francs
Cadastrés D 266 La Grande Vallée pour 3 ha 54 a 80 ca
« CENTER PARCS »

LOT 17 : au rez-de-chaussée llot 4C

Accès depuis les espaces extérieurs constituant le Bâtiment 17

Une Maison de type P8A n° 414 comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine et rangement, 4 chambres avec rangement, 1 salle de bains avec WC, une salle d'eau, 1 WC. 1 rangement, 2 dégagements

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse

Sont compris dans la présente saisie, les meubles et équipements qui garniront les biens immobiliers

Et les 123/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes

À l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens immobiliers qui y sont situés et appartiennent à Monsieur PATTEN Veeswanaden Ratna demeurant The Old Rectory The Street CM5-0SH WILLINGALE ROYAUME-UNI et Madame PATTEN Leema Roseline Belanchat née JOSEPH demeurant The Old Rectory The Street CM5-0SH WILLINGALE ROYAUME-UNI., dont le requérant se propose de poursuivre l'expropriation en la forme de droit.

Les droits et biens immobiliers appartiennent à Monsieur PATTEN Veeswanaden Ratna et Madame PATTEN Leema Roseline Belanchat née JOSEPH pour les avoir acquis aux termes d'un acte de vente reçu le 30 Décembre 2010 de Me MARTIN publié le 23/02/2011 au Service de la Publicité Foncière d'Evreux volume 2011P n°1459.

L'immeuble à décrire est composé d'une maison, sur un niveau et comprend :



Une Maison de type P8A n° 414 comprenant : entrée, séjour avec coin cuisine et rangement, 4 chambres avec rangement, 1 salle de bains avec WC, une salle d'eau, 1 WC. 1 rangement, 2 dégagements

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse

Sont compris dans la présente saisie, les meubles et équipements qui garniront les biens immobiliers

Et les 123/10 000èmes de la propriété du sol et des parties communes

Située Commune DES BARILS (27) Domaine des Bois Francs Cadastres AD 6 pour 06 ha 19 a 34 ca

Commune de PULLAY Domaine des Bois Francs Cadastres D 266 La Grande Vallée pour 3 ha 54 a 80 ca

Dans l'enceinte du parc « CENTER PARCS »

Madame Carine Godard, office manager de CENTER PARCS m'autorise à pénétrer et à procéder à mes constatations

Là étant en présence de Monsieur DOURDOU Jean-Charles de la société EX'IM, en charge de l'établissement des diagnostics requis par la loi, et de Monsieur Gael ETIENNE, chef d'équipe maintenance de CENTER PARCS, j'ai pu constater ce qui suit :

La maison est reliée à un assainissement collectif lié à la station d'épuration gérée par le site Center Parcs.

Le chauffage de la maison est assuré par une chaudière alimentée par du gaz avec production d'eau chaude.

La maison est équipée d'une Ventilation Mécanique Contrôlée.

Le toit du cottage est un toit terrasse avec revêtement d'étanchéité bitumineux.

Les façades sont recouvertes de crépis avec du bardage bois par endroits. **Photos n°01 à 05.**

Le bien est soumis à un contrat de bail en meublé avec séjours en date du 1^{er} Février 2021 ayant pris effet le lendemain du 30 Septembre 2020 suivi de 10 années entières et consécutives pour s'achever le 30 Septembre 2030. Copie du bail en meublé est annexé au présent procès-verbal de description.



INTERIEUR :

ENTREE : Photos n°06 à 08

On pénètre dans le logement par une porte aluminium, dans une entrée desservant un WC, une pièce comprenant la chaudière et la salle de séjour.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'une moquette.

La pièce est éclairée par un châssis fixe aluminium muni d'un rideau.

La pièce est électrifiée et est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique.

L'entrée comporte un miroir et deux portes manteaux individuels.

CHAUFFERIE : Photos n°09 à 11

Sur la gauche on accède par une porte en bois à une pièce comprenant la chaudière.

Le plafond est recouvert de lambris bois.

Les cloisons sont recouvertes d'une peinture à l'état d'usage.

Le sol est recouvert d'un carrelage au sol.

La pièce est électrifiée et est équipée d'une chaudière de marque Chappée, du groupe VMC et d'un tableau électrique.

La chaufferie comporte un étendoir à linge, un caddie, un aspirateur, un seau et différents balais.

WC : Photos n°12 à 13

Depuis l'entrée on accède au WC par une porte en bois peinte.

Le plafond et la partie haute des cloisons sont recouverts d'une peinture.

La partie basse des cloisons est recouverte de faïence.

Le sol est recouvert de carrelage.

La pièce est équipée d'un WC suspendu avec bouton double débit, d'une vasque Villeroy et Bosch équipée d'un robinet mitigeur, d'un support à papier toilette, d'un miroir, d'un support à serviettes, d'un luminaire en cloison.

La pièce est électrifiée comprend d'une bouche VMC.

SALON : Photos n°14 à 18

Sur la droite, par une porte bois, on accède à une salle à manger- salon avec cuisine intégrée.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

La partie salon est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique et une cheminée avec une grille.

Cette pièce est éclairée par une baie coulissante, double vitrage en aluminium avec deux vantaux, munie de rideaux, ouvrant sur une terrasse.



La pièce est équipée d'un canapé d'angle, de deux fauteuils, d'un pouf, d'une table basse, d'une chaise haute bébé, d'une étagère avec trois cadres, d'un luminaire en cloison, d'un écran plat SAMSUNG avec télécommande.
Le salon est électrifié et comporte des spots encastrés au plafond.

SALLE A MANGER : Photos n°19 à 21

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.
Les plinthes sont en bois.
Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
La pièce est éclairée par deux châssis fixes ainsi qu'une fenêtre basculante bois double vitrage.
Elle est électrifiée et est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique et comprend le thermostat.
Elle est équipée d'un lustre avec trois luminaires au plafond, un détecteur de fumées, une table rectangulaire en bois équipée de huit chaises, un meuble mélaminé avec de la vaisselle courante à l'intérieur, comprenant trois étagères et un panneau de bois décoratif.

CUISINE INTEGREE : Photos n°22 à 27

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.
Les plinthes sont en bois.
Le sol est recouvert d'un parquet flottant.
Les cloisons sont recouvertes de faïence autour de la plaque de cuisson.
La pièce est équipée d'un plan de travail avec partie bar avec un meuble comprenant quatre portes de placard, et un tiroir avec un range couverts, l'ensemble est équipé de vaisselle courante.
Une porte de placard munie de trois étagères.
Deux autres portes de placard équipées de la vaisselle courante.
Un réfrigérateur avec une partie freezer encastré, d'un four de marque Whirlpool, d'un lave-vaisselle de marque Electrolux, d'une cafetière et d'une bouilloire, d'une plaque de cuisson quatre feux gaz, d'une hotte électrique de marque Whirlpool, d'un évier un bac en inox avec robinet mitigeur et un meuble sous évier double porte.
La pièce est électrifiée et est éclairée un puits de lumière.

SALLE D'EAU : Photos n°28 à 31

Depuis la salle à manger on accède à la salle d'eau par une porte en bois.
Le plafond et la partie haute des cloisons sont recouverts d'une peinture.
La partie basse des cloisons est recouverte de faïence.
Le sol est recouvert de carrelage.
La pièce comprend un radiateur sèche-serviette au gaz, un lavabo de marque Villeroy et Bosch, équipé d'un robinet mitigeur, posé sur un meuble en bois, au-dessus d'un miroir équipé d'un encadrement lumineux, un porte manteau, un receveur de douche avec un robinet mitigeur thermostatique de marque Grohe équipé d'une douchette avec support et d'un porte savon.



Présence de deux bouches de VMC.

La salle d'eau est électrifiée et le plafond comprend deux spots encastrés.

COULOIR 1 : *Photo n°32*

Depuis la salle de séjour/cuisine, on accède par un couloir à deux chambres.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Spots encastrés au plafond.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

CHAMBRE 1 : *Photos n°33 à 35*

On accède à la chambre 1 par une porte en bois peinte.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

La pièce est éclairée par un châssis fixe ainsi qu'une fenêtre basculante bois double vitrage, l'ensemble est équipé de rideaux.

La chambre est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique.

La pièce est électrifiée et comprend un spot encastré au plafond.

La pièce est équipée :

- d'un lit deux personnes avec bois de lit,
- de deux tables de chevet,
- de linge de lit,
- un porte manteau 2 branches
- un porte manteau 1 branche
- deux appliques murales au niveau du bois de lit,
- un tableau,
- une étagère avec tringle à vêtements.

CHAMBRE 2 : *Photos n°36 à 37*

On accède à la chambre 2 par une porte en bois peinte.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

La pièce est éclairée par d'un châssis fixe ainsi qu'une fenêtre basculante bois simple battant en double vitrage, l'ensemble est équipé de rideaux.

La chambre est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique.

La pièce est électrifiée et comprend un spot encastré au plafond.

La pièce est équipée :

- deux lits une personne avec bois de lit,
- d'une table de chevet,
- de linge de lit,
- un porte manteau 2 branches
- deux appliques murales au niveau du bois de lit,
- un tableau,



- une étagère avec tringle à vêtements.

COULOIR 2 : *Photo n°38*

Depuis la salle à manger/cuisine on accède à un couloir desservant deux chambres et une salle de bain.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture. Un spot encastré au plafond.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

SALLE DE BAINS : *Photos n°39 à 45*

Sur la gauche, on accède à la salle de bain par une porte en bois. La porte comporte une reprise grossière à l'enduit en face interne.

Le plafond et la partie haute des cloisons sont recouverts d'une peinture.

La partie basse des cloisons est recouverte de faïence.

Le sol est recouvert de carrelage.

La pièce est éclairée par un puit de lumière s'ouvrant avec une canne.

La pièce est électrifiée et comporte un spot encastré et une bouche VMC.

La pièce est équipée :

- d'une baignoire multi jet,
- d'un robinet mitigeur équipé d'une douchette avec support,
- d'une poignée pour faciliter la sortie de la baignoire,
- d'une paroi de douche pour éviter les projections d'eau,
- d'un porte serviette,
- d'un étendoir à linge,
- deux vasques de marque Villeroy et Bosch posées sur un meuble bois,
- deux mitigeurs,
- un sèche-cheveux,
- un radiateur sèche serviette avec robinet thermostatique,
- un WC suspendu avec bouton double débit,

CHAMBRE 3 : *Photos n°46 à 49*

Au bout du couloir, on accède à la chambre 3 par une porte en bois peinte.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

La pièce est éclairée par d'une fenêtre bois basculante simple battant double vitrage, plus un châssis fixe l'ensemble est équipé de rideaux.

La pièce est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique.

La chambre est électrifiée et comporte une applique murale.

La pièce est équipée :

- d'un bureau,
- d'un tabouret,
- d'un écran de marque Samsung avec télécommande,
- un miroir,



- d'un lit bébé en bois avec matelas,
- d'un lit deux personnes avec bois de lit,
- de deux tables de chevet,
- de linge de lit,
- deux appliques murales au niveau du bois de lit,
- un tableau,
- un porte manteau 2 branches
- un porte manteau 1 branche
- une étagère avec tringle à vêtements.

CHAMBRE 4 : Photos n°50 à 51

On accède à la chambre 4 par une porte en bois.

Le plafond et les cloisons sont recouverts de peinture.

Les plinthes sont en bois.

Le sol est recouvert d'un parquet flottant.

La pièce est éclairée par d'une fenêtre bois basculante simple battant double vitrage, l'ensemble est équipé de rideaux.

La pièce est chauffée par un radiateur avec robinet thermostatique.

La pièce est équipée :

- deux lits une personne avec bois de lit,
- une table de chevet,
- de linge de lit,
- un porte manteau 1 branche,
- deux appliques murales au niveau du bois de lit,
- un tableau,
- une étagère avec tringle à vêtements.

EXTERIEURS : Photos n°52 à 56

La baie coulissante de la salle de séjour ouvre sur une terrasse en béton.

La terrasse comprend une table de salon de jardin en bois équipée de fauteuils et de deux transats.

Parallèlement à mes opérations de description des lieux, un expert a réalisé les diagnostics légalement requis sur l'état des risques comportés par la propriété.

Puis afin d'illustrer les présentes constatations, j'ai pris cinquante-six clichés photographiques, visant l'immeuble sus-décrit et son environnement immédiat, qui seront et demeureront annexés au présent procès-verbal de description après avoir été certifiés conformes par moi, ainsi que le bail meublé à séjour sur dix pages.

J'ai clos mes opérations à 15 H 45 MN.



Et de tout ce que dessus, j'ai, Huissier de Justice, susdit et soussigné, fait et dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit, sur neuf feuilles du présent format.

DONT ACTE. SOUS TOUTES RESERVES.

COUT : QUATRE CENT CINQUANTE EUROS ET SOIXANTE SEIZE CENTIMES, dont SOIXANTE QUINZE EUROS ET TREIZE CENTIMES pour le Trésor Public.

Coût du présent acte détaillé en Euros

Décret du 12 décembre 1996 Portant tarif des huissiers de justice en matière civile et commerciale

Art 6 et 7 Droit fixe :	219,16
Art 18 SCT :	7,67
Art 16 Honoraires :	148,80
Total H.T. :	375,63
TVA 20 % :	75,13
Total T.T.C	450,76

Clara AMIOT.

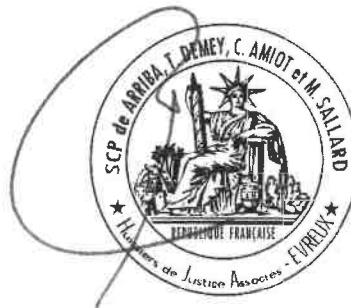


Photo-01



Photo-02



Photo-03



Photo-04



Photo-05



Photo-06



Photo-07



Photo-08



Photo-09



Photo-10



Photo-11



Photo-12



Photo-13



Photo-14



Photo-15



Photo-16



Photo-17



Photo-18

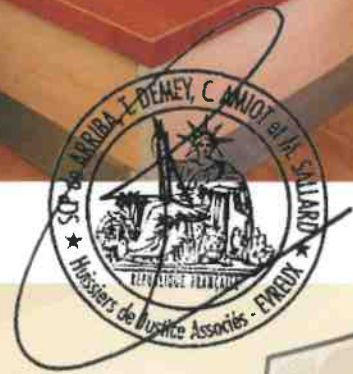


Photo-19



Photo-20



Photo-21



Photo-22



Photo-23



Photo-24



Photo-25



Photo-26

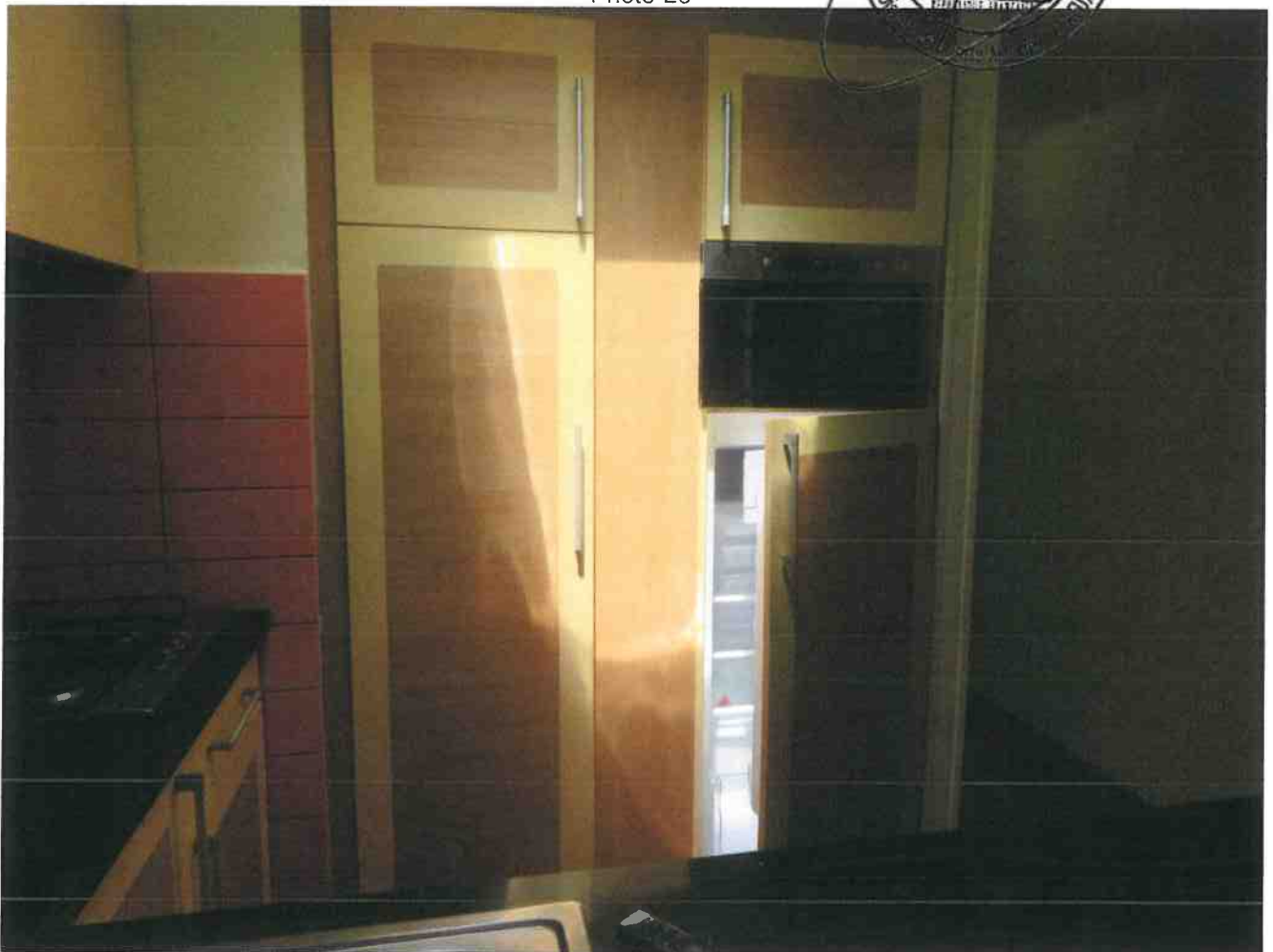


Photo-27



Photo-28



Photo-29



Photo-30



Photo-31



Photo-32



Photo-33



Photo-34



Photo-35



Photo-36



Photo-37

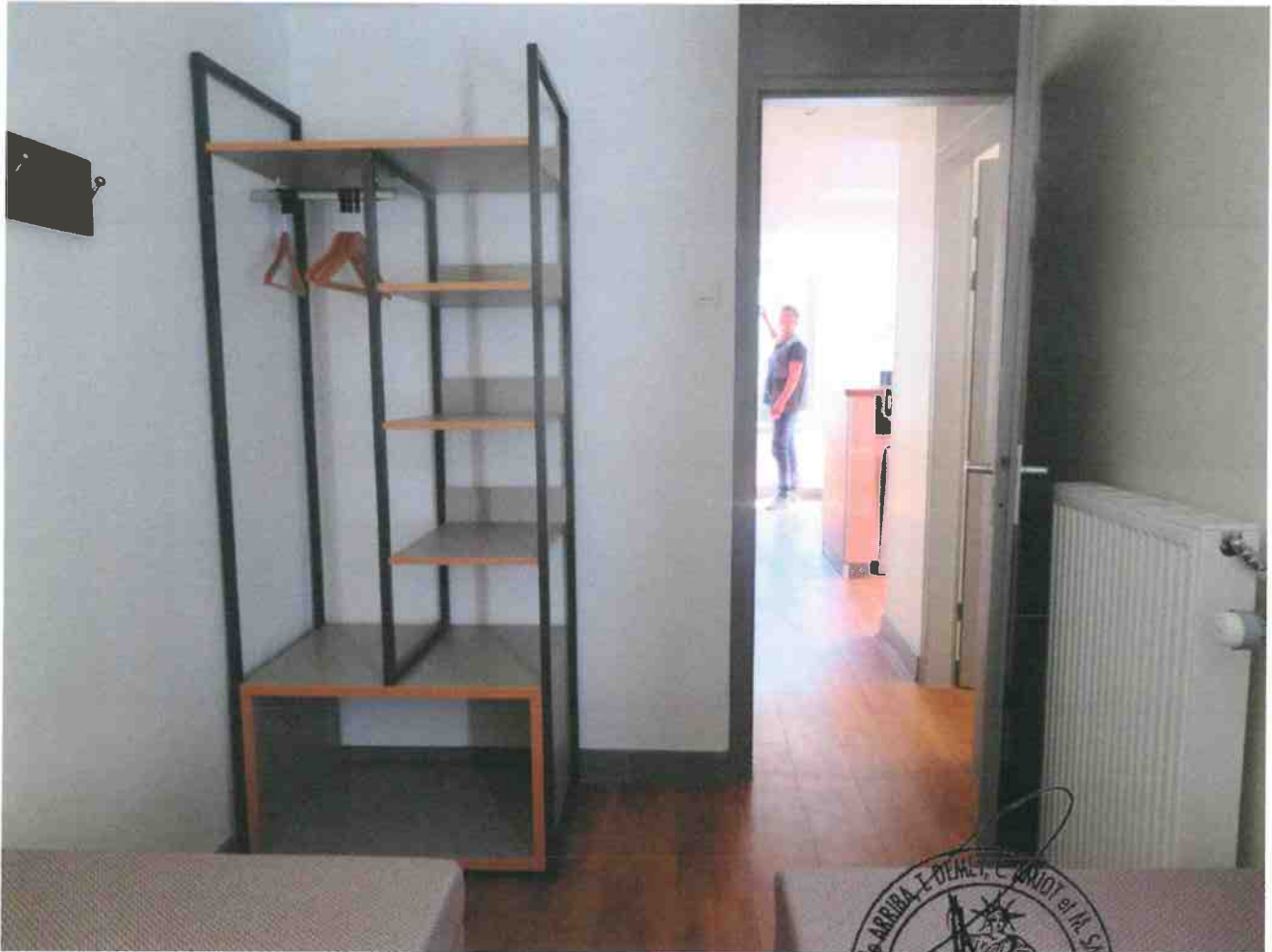


Photo-38



Photo-39



Photo-40



Photo-41



Photo-42



Photo-43



Photo-44



Photo-45



Photo-46



Photo-47



Photo-48



Photo-49



Photo-50



Photo-51



Photo-52



Photo-53



Photo-54



Photo-55



Photo-56



REQU 16

NORMANDIE

Domaine des Bois Francs - HAMEAU 4 - COPRO A

BAIL EN MEUBLE AVEC SEJOURS

04 FEV. 2021

ENTRE LES SOUSSIGNES

IG-18336
ART-215675

Mr et Mme PATTEN VEESWANADEN
THE OLD RECTORY
THE STREET WILLINGALE
CMS OSH ESSEX
GRANDE BRETAGNE

Ci-après désigné le "BAILLEUR" d'une part

La Société Center Parcs Resorts France, Société par Actions Simplifiée au capital de 148 569 750 Euros, dont le siège est à Paris 19ème (75947), L'Artois - Pont de Flandre - 11 rue de Cambrai, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 508 321 213 représentée par Philippe PAGES, Directeur de la Gestion des Patrimoines, dûment habilité

Ci-après désigné le "PRENEUR" d'autre part

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :Article 1. Engagement de location

Le Bailleur donne à bail à louer au Preneur qui accepte conformément aux articles L145-1 et suivants du nouveau Code du Commerce et les textes ultérieurs subséquents, les locaux aménagés ci-après désignés à l'article « Désignation des Lieux ».

Article 2. Prise d'effet et Durée du bail

Le présent bail prendra effet le lendemain du 30 septembre 2020 suivi de 10 années entières et consécutives pour s'achever le 30 septembre 2030.

Article 3. Désignation des lieux

N° LOT : 0017-02

N° VENTE : 414

N° Physique : 414

De l'état descriptif de division de l'immeuble (annexé au règlement de copropriété)

TYPE LOCATIF : Cottage 5 Pièces 8 Personnes Premium

TYPE IMMOBILIER (RENOVATION) : Premium 8

N° PARKING : aucun

Article 4. Destination des lieux4.1.

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité commerciale para hôtelière de résidence de loisirs, consistant en la location dudit local meublé et équipé pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à la clientèle.

4.2. Statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Preneur, dans le cadre de l'exploitation locative de la Résidence auprès de sa clientèle touristique, a besoin de conserver la jouissance des biens composant celle-ci, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le Preneur pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable,

Le Bailleur donne acte au Preneur, considérant qu'il trouve lui-même intérêt au maintien de la Résidence sous forme d'un ensemble homogène géré par un seul opérateur pour la bonne valorisation de son bien.

En conséquence, les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail, de se soumettre volontairement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux tel que régit par les articles L145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et les textes subséquents.

Paraphes du Bailleur (Mr et Mme PATTEN VEESWANADEN)



Le Preneur bénéficiera ainsi, pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies.

Le Bailleur renonce ainsi par avance à se prévaloir notamment des faits suivants :

- Que le Preneur n'occuperait pas lui-même tout ou partie des biens loués ;
- Que le Preneur n'exercerait pas d'activité commerciale ou n'exploiterait pas un véritable fonds de commerce au sens du Nouveau Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou que ceux-ci constitueraient seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploiterait son fonds de commerce ;
- Que les lieux loués ne seraient pas immatriculés au RCS du ressort dont il dépend ;
- Que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, &/ou ;
- Que tout ou partie des biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est convenu qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le Bailleur, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur en vertu des statuts des baux commerciaux susvisé, dont il est fait application volontaire, sera due sans considération des objections qui précèdent et toutes autres qui tendraient à l'absence d'application dudit statut.

Article 5. Conditions

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le Preneur s'oblige à :

- 5.1. prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance ;
- 5.2. faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du 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 toute nature qui pourraient lui être versées ;
- 5.3. entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives pendant le cours du bail, sous réserve de ce qui est précisé ci-après ;
- 5.4. laisser à la fin de la location les lieux loués et le mobilier dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur ;
- 5.5. souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours et ce, sous réserve que ceux-ci soient effectués -sauf cas de force majeure ou cas d'urgence- de manière ininterrompue pendant les périodes intermédiaires ou d'intersaisons d'exploitation du Preneur et en dehors des vacances scolaires Européennes ;
- 5.6. ne pouvoir faire aucun changement de distribution des lieux, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur, excepté les aménagements ou modifications qui amélioreraient l'exploitation du local sans modifier le nombre de lits pouvant être utilisés ;
- 5.7. acquitter l'ensemble des charges de copropriété afférentes au fonctionnement et à l'entretien de l'immeuble, conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 23/12/1986 (86-1290), et à son décret d'application du 26/08/87, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus ; le Bailleur conservant à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs. Il est précisé que le Preneur ne saurait assumer le paiement des charges de copropriété résultant de travaux ou fond de travaux. Le Preneur n'assumera pas plus le paiement de charges qui résulteraient 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 contrat. Un tableau de répartition des charges locatives, taxes, redevances et impôts est joint en annexe 2.
- 5.8. acquitter en lieu et place du Bailleur, les échéances du prêt auquel aurait souscrit le Bailleur dans le cadre du dispositif prévu ci-après, pour assurer la trésorerie nécessaire à la réalisation des travaux dans les lieux loués.

Paraphes du Bailleur (Mr et Mme PATTEN VERSWANADEN)

De son côté, le Bailleur :

5.9. autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-avant à l'article « Destination des lieux » et à céder son bail librement au successeur dans le fonds de commerce exploité dans les lieux loués.

5.10. autorise le Preneur en tant que locataire intermédiaire à consentir aux actes suivants :

- Les sous locations saisonnières à l'égard de la clientèle du Preneur dans le cadre de son activité d'exploitation touristique,
- Les sous locations totales ou partielles consenties par le Preneur à une société sur laquelle la Société PIERRE & VACANCES S.A identifiée au RCS PARIS sous le n°316.580.869 exerce son contrôle, l'exercice de ce contrôle s'entendant dans le sens de l'article L 233-3 du Code du Commerce,
- Les sous locations dans le cadre de baux dérogatoires au statut des baux commerciaux fixé par l'article L 145-5 du Code du Commerce (baux dérogatoires inférieurs à 36 mois, conventions d'occupation précaires, baux saisonniers),
- Les mises à disposition temporaires auprès du personnel d'exploitation de la Résidence dont dépendent les biens loués,
- La mise en gestion totale ou partielle des biens présentement loués à laquelle le Preneur aura toujours le droit de procéder librement au moyen d'un mandat confié à toute société spécialisée. Cependant, le Preneur devra informer le Bailleur de l'existence de ce mandat et de l'identité du mandataire.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément à se prévaloir des dispositions prévues par l'article L 145-31 du Code du Commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

En tout état de cause, le Preneur s'engage irrévocablement à répondre solidairement de l'exécution des présentes et notamment du règlement des loyers et charges par tout sous-locataire ou gestionnaire qu'il aura désigné.

5.11. conserve à sa charge la quote-part des charges de copropriété afférentes aux grosses réparations non prises en charge par le Preneur ainsi que stipulé ci-dessus et notamment à cet égard : les charges relevant de travaux et celles relevant de l'article 606 du Code Civil au sens de son application en matière de baux d'habitation et les charges résultant de dépenses votées présentant un caractère somptuaire ou les charges de travaux de sécurité ou de mises aux normes imposées par le législateur postérieurement à la signature du présent contrat. Un tableau de répartition des charges locatives, taxes, redevances et impôts est joint en annexe 2.

5.12. mandate, dans un souci de simplification de la gestion de son bien, le Preneur afin que ce dernier acquitte pour son compte la quote-part des charges de copropriété dues par le Preneur (y compris les éventuelles cotisations ASL), le Propriétaire entendant que ces charges soient appelées directement auprès du Preneur par le Syndicat des copropriétaires représenté par son syndic SOGIRE. A cet effet, le Propriétaire autorise le Preneur à notifier cette disposition au syndic, SOGIRE, S.A au capital de 38 125 Euros, filiale du groupe PIERRE & VACANCES CENTER PARCS étant précisé que cette disposition est toutefois temporaire, puisque de convention entre le Propriétaire et le Preneur, ce mandat prendrait fin dans le cas où la Société SOGIRE viendrait à être remplacée par un autre syndic.

Pendant la période d'application de cette disposition, la répartition des charges sera réalisée chaque année entre le Propriétaire et le Preneur, après la reddition des comptes suivant l'assemblée générale de la copropriété.

5.13. acquitte le montant forfaitaire des travaux correspondants, selon le descriptif joint en annexe 1 et payable selon les modalités prévues à l'article « Travaux et financement ». Etant précisé que le Preneur est seul responsable du suivi et du contrôle des travaux et que le Bailleur ne saurait en aucun cas être recherché au titre de malfaçons et leurs possibles conséquences.

Article 6. Prix du loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A au taux en vigueur, (en conformité de l'article 261 D du Code Général des Impôts, le Bailleur renonçant au bénéfice de la franchise prévue à l'article 293 F du même Code), payable partie en espèces et partie en nature. Le loyer payé en nature consistera en la mise à disposition du Bailleur de droits de séjour dans son bien immobilier, ou le cas échéant dans un bien immobilier entièrement aménagé et équipé, de caractéristiques identiques à celui faisant l'objet du présent bail.

Paraphes du Bailleur (Mr et Mme PATTEN VERSWANADEN)

6.1. Loyer annuel en espèces

Formules	Loyer Annuel Garanti: Cottage 5 Pièces 8 Personnes Premium	Droits de séjours Annuel			Votre choix (case à cocher)
		Week-end	Mid Week Vacances scolaires	Mid Week Hors Vacances scolaires	
Formule sans séjours	14852 Euros H.T.	-	-	-	☒
Formule Séjour 1	14192 Euros H.T.	1	-	-	☐
Formule Séjour 2	14027 Euros H.T.	1	-	1	☐
Formule Séjour 3	13202 Euros H.T.	1	1	-	☐
Formule Séjour 4	12377 Euros H.T.	2	1	1	☐
Formule Séjour 5	11552 Euros H.T.	2	2	-	☐
Formule Séjour 6	9076 Euros H.T.	5	2	3	☐

6.2. Evaluation du loyer en nature

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes de base mises à disposition du Bailleur, la valeur hors taxes de la prestation fournie aux propriétaires à bail et correspondant aux locaux objets du présent bail, diminuée de 25%. Cette fraction de loyer se trouvera ainsi révisée chaque année. Le paiement de cette fraction de loyer sera effectué chaque année par compensation avec la facture de séjours mis à disposition du Bailleur, et qui lui seront facturés pour un montant identique.

6.3. Règlement du loyer en espèces en fonction du choix de financement des travaux

Si **choix 1** à l'Article 7 : Le loyer en espèces augmenté de la T.V.A au taux en vigueur, sera payable selon la périodicité suivante : **Trimestriellement et au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre écoulé.**

Si **choix 2** à l'article 7 : le loyer en espèces augmenté de la T.V.A au taux en vigueur, sera payable **annuellement à terme échu** et ce jusqu'au **30 septembre 2024**. A compter du **1er octobre 2024**, le loyer en espèces augmenté de la T.V.A au taux en vigueur, sera payable selon la périodicité suivante : **Trimestriellement et au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre écoulé.**

6.4. Révision du loyer espèces

Le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers IRL publié trimestriellement par l'INSEE, soit pour la première fois le 1^{er} octobre 2022.

L'Indice de base (N) sera celui du deuxième trimestre 2021. Il sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante (N+1) et dénommé indice de référence, lequel servira lui-même d'indice de base pour le deuxième réajustement, et ainsi de suite durant le bail. En tout état de cause la révision annuelle ne pourra varier de plus de 2% par an (à la hausse comme à la baisse).

Article 7. Travaux et financement

Le Preneur prendra à sa charge les travaux de réfection des toitures.

Le BAILLEUR prendra en charge les travaux de rénovation prévus pour les locaux faisant l'objet du présent bail, soit un montant de 24723 euros HT et de 29667,6 euros TTC correspondant à un Premium 8. Cette somme sera prélevée sur les loyers trimestriels jusqu'à apurement de la somme indiquée dans l'échéancier ci-dessous :

	Montant TTC
Prélèvement sur le loyer trimestriel 2021	5 933,52
Prélèvement sur le loyer trimestriel 2022	5 933,52
Prélèvement sur le loyer trimestriel 2023	5 933,52
Prélèvement sur le loyer trimestriel 2024	5 933,52
Prélèvement sur le loyer trimestriel 2025	5 933,52

Le BAILLEUR reconnaît expressément devoir au PRENEUR le montant de cette participation et s'engage à s'en acquitter conformément aux dispositions du présent article et ce à titre de condition essentielle et déterminante.

Paraphes du Bailleur (Mr et Mme PATTEN VEESWANADEN)

Signature du Preneur (Mr et Mme PATTEN VEESWANADEN)

Pour le cas où le présent bail prendrait fin par anticipation, le BAILLEUR s'engage irrévocablement à rembourser le capital restant dû au PRENEUR.

Article 8. Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature

8.1. Calendrier

Le Preneur communiquera chaque année les conditions dans lesquelles le Bailleur pourra effectuer ses séjours (calendrier des séjours, périodes d'ouvertures, etc.)

Définition des séjours :

Weekend	3 nuits	du vendredi 15h au lundi 10h
Mid week	4 nuits	du lundi 15h au vendredi 10h
Semaine	7 nuits	du vendredi 15h au vendredi 10h ou du lundi 15h au lundi 10h

Le Preneur pourra modifier chaque année le découpage des saisons en fonction du calendrier (vacances scolaires, jours fériés, pont.)

8.2. Réservation des Séjours

Le Bailleur devra chaque année notifier au Preneur les dates auxquelles il entend exercer ses facultés de séjour et au plus tard 12 semaines avant le jour manquant la date d'arrivée.

Le Bailleur aura toute faculté de désigner tous tiers qu'il lui conviendra d'occuper (à titre gratuit) une ou plusieurs périodes qui lui sont dévolues. Afin de respecter l'obligation d'unicité liée au statut des Résidences de Tourisimes, le Bailleur s'interdit pendant toute la durée du bail de confier à un autre organisme que l'exploitant la location de tout ou parties des droits de séjours définies ci-dessus.

A défaut d'avoir manifesté ses choix dans les délais, le Bailleur ne pourra exercer ces droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons et les secteurs qui lui seront indiquées par le Preneur, et il en sera de même en cas de changement après les dates limites, pour toute demande de modification, le Bailleur devra acquitter au Preneur des frais de dossier.

8.3. Confirmation et modalités des séjours

Le Preneur fera parvenir au Bailleur le bon de confirmation des séjours pour la saison d'hiver ou d'été en lui confirmant les différentes dates choisies.

La remise des clefs se fera dans tous les cas sur présentation du bon de confirmation.

Le bailleur bénéficiera lors de ses séjours des prestations suivantes : accueil, réception, ménage fin de séjour.

8.4. Echange

Une Bourse d'Echanges est organisée entre les différents propriétaires d'appartements exploités par le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs qui centralise les offres et les demandes d'échanges.

Ces échanges pourront s'effectuer chaque année entière, selon les modalités précisées dans la brochure annuelle de la Bourse d'Echanges moyennant des frais d'échange.

Il est précisé que les demandes d'échanges seront satisfaites en fonction et dans les limites des offres d'échanges qui seront faites.

8.5. Conditions préférentielles

Le Propriétaire pourra bénéficier pendant toute la durée du bail, et en tant que client, de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location (hors prestations annexes) définis chaque année dans le calendrier des réductions propriétaires, et cela, dans la résidence concernée ou dans l'une des résidences du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs définies chaque année dans ses brochures relatives à l'occupation des propriétaires. Ces conditions préférentielles ne seront pas cumulables avec d'autres conditions tarifaires préférentielles éventuellement proposées.

Article 9. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués.

Paraphes du Bailleur (M^r et Mme PATTEN VEESSWANADEN)

Signature de M^r et Mme PATTEN VEESSWANADEN

Annexe I – TRAVAUX DE RENOVATION

Détail	Lieu	Premium 8
Porte savon grillagé d'angle douche	Salle de douche	+
SANITAIRE		27
Egrenage / Ponçage des murs pour pose papier peint		
Fourniture et pose Papier peint (VIP)	Séjour	
Papier peint (VIP)		
REVETEMENTS MURAUX		0
Forfait Reprise des plinthes abimées	Séjour + entrée	+
REVETEMENT DE SOL		193
Cadre porte	Total	+
Forfait entoilage et reprise enduit		+
Manutention Protection Mobiliers conservés	Total	+
Ménage fin de chantier	Total	+
Murs	Total	+
Peinture boîte à rideau		+
Peinture menuiseries extérieures		+
Peinture soubassement séjour VIP	Sous bassement	
Plafond	Total	+
Plinthes	Total	+
Porte	Total	+
Protection des sols	Total	+
PEINTURE		6792
Bloc Patère	Entrée	
AMENAGEMENT		0
Fourniture et Pose Prise USB	Ch. Parent	+
Remplacement radiateurs (toutes sujétions comprises)		+
et installation pot à boue		+
COURANTS BT / TBT		3603
Aléas	Travaux	-
Assurance Tous Risques Chantiers	Projet	+
Etude, décoration et architecte	Projet	+
Location des Benne & Traitement des déchets	Travaux	+
Logistique chantier, base vie	Travaux	+
Maitrise d'œuvre	Projet	+
Mission SPS	Travaux	+
GESTION & ADMINISTRATIF		2680
IMMOBILIER HT		13295
IMMOBILIER TTC		15954

Coussins décoratifs	Cabine	+
Coussins décoratifs - Chambres et séjour	Ch. enfant, Ch. parents, séjour	+
Couvre Pieds	Ch. Parent	
Dépose et évacuation anciens rideaux	Total	+
Rideaux (totalité cottage)	Total	+
TISSUS		1239
Tapis entrée	Total	+
REVETEMENT DE SOL		70
Barre de son	Séjour	
Suppression des enceintes et de la sono	Séjour	
EQUIPEMENT		0
Dépose et évacuation (Lot Literie)		+
Livraison et installation (Lot Literie)		+
Matelas		+
Surmatelas VIP		
LITERIE		1477

Détail	Lieu	Premium 8
Canapé Méridienne VIP	Séjour	
canapé Premium P4	Séjour	
canapé Premium P6	Séjour	
canapé Premium P8	Séjour	+
Chaise premium	Séjour	+
Chaise vip	Séjour	
Chevet		
Dépose et évacuation lot ancien mobilier - canapé, fauteuil, table basse...	Séjour	+
Elément décoratif cube rouge - VIP coin repas	Séjour	
Elément décoratif étagère - VIP coin repas	Séjour	
Elément décoratif lapin finition naturelle - VIP coin repas	Séjour	
Elément décoratif cerf - VIP coin repas	Séjour	
Elément décoratif miroirs - VIP coin repas	Séjour	
Fauteuil Premium	Séjour	+
Fauteuil Terrasse VIP	Terrasse	
Fauteuil VIP	Séjour	
lithographie Chambre		+
lithographie Chambre VIP		
lithographie Séjour - Premium		+
Livraison, installation & mise en place (Lot Mobilier)	Total	+
Miroir	Dégagement Etage	±
Miroir grossissant	Salle de Bain	
Miroir salle de bain 1150x1150		+
Miroir Salle de bain retro éclairé	Salle de Bain	
Miroir Salle de bain retro éclairé	Salle de douche	
Mise en peinture cadre coiffeuse	Ch. Parent	
Panneau Craie Coin Repas - Premium	Séjour	+
Penderie Premium GM	Cabine	+
Penderie Premium GM	Ch. Parent	+
Penderie Premium PM	Cabine	+
Penderie Premium PM	Ch. enfant	+
Penderie VIP		
Pouf (VIP)	Ch. Parent	
Pouf (VIP)	Séjour	
Pouf Premium	Séjour	+
Table (VIP 4)	Séjour	
Table basse - Modèle Pagodes premium	Séjour	+
Table basse - Modèle Pagodes vip	Séjour	
Tapis séjour		
Tête de lit VIP		
Vaisselle		
MEUBLES		7499
Abat-jour		+
Applique coiffeuse	Ch. Parent	+
Applique séjour - Premium	Séjour	+
Applique séjour - VIP	Séjour	
Applique Tête de Lit avec liseuse		
Applique tête de lit Premium	Cabine	+
Applique tête de lit Premium - Chambres	Ch. enfant, Ch. parents	+
Applique Tête de Lit VIP	Ch. enfant	
Suspension Coin Repas	Coin Repas	+
ECLAIRAGE		536
Tablier de baignoire	Salle de Bain	+
SANITAIRE		140
Dépose et évacuation (Lot Electroménager) / Transport et raccordement électroménager		+
Lave-vaisselle		+
ELECTROMENAGER		367
MOBILIER HT		11428
MOBILIER TTC		13713,6
Total HT		24723
Total TTC (taux en vigueur 20%)		29667,6

Paraphes du Bailleur (M et Mme PATTEN VEESWANADEN)

ANNEXE 2 : TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES LOCATIVES, TAXES, REDEVANCES ET IMPOTS
A compter du 01/10/16 (Obligation introduite par les lois PINEL du 18 juin 2014 et MACRON du 6 août 2015)

Au titre des différentes catégories visées aux articles 5.7 & 5.11 du Bail, il est précisé, à titre énonciatif et non limitatif, que les réparations, travaux, charges, impôts, taxes et redevances seront répartis de la façon suivante entre le bailleur et le preneur :

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
NETTOYAGE		Frais de petit nettoyage intérieur et extérieur de l'immeuble		X
ELIMINATION DES DECHETS		Collecte, enlèvement et traitement des déchets		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN IMMEUBLE	Accès	Gestion des accès à l'immeuble : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques		X
	Carnet Hygiène et environnement	Audits annuels des bureaux de contrôle et analyses ponctuelles ou récurrentes liés au suivi du carnet hygiène et environnement (air, eau, légionnelle, plomb, divers ayant un impact sur la santé)		X
	Dératisation/désinsectisation	Prestations de Dératisation Désinsectisation Désinfection Dé-nidification,		X
	Eclairage intérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs de l'immeuble		X
	Sanitaires	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...		X
	V.R.D Canalisations	Entretien des réseaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, eaux vannes ou pluviales, jusqu'au collecteur égout ou fosses de relevage : y compris tuyauterie, vidange des bacs de décantation, vérification des disconnecteurs, curage des réseaux.		X
		Entretien des espaces de voirie extérieure ou intérieure		X
	Second œuvre	Maintenance des portes (serrures), fenêtres, revêtements de sols, muraux, plafonds, toitures, terrasses, façades		X
Liaisons mécaniques	Ascenseurs	Entretien et contrôles réglementaires des ascenseurs (machinerie et équipements)		X
	Nacelles	Entretien et contrôles réglementaires des nacelles ou élévateurs de personnes		X
	Monte Charges	Entretien et contrôles réglementaires des monte-charges (machinerie et équipements)		X
Espaces verts		Entretien des espaces verts intérieurs en ce y compris la décoration d'ambiance et éventuellement les fleurs et les plantes, frais de jardinage		X
		Entretien des espaces verts extérieurs, frais de jardinage / Entretien façade végétalisée		X
SECURITE INCENDIE	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection		X
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires		X
	Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres ...		X
	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu		X
	Communications	Achat/remplacement/entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques		X
	Extincteurs	Achat/remplacement/entretien des extincteurs		X
	Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO		X
CLIMATISATION	Climatisation chaud	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Climatisation froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto-convecteurs, batteries terminales et modulines) ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation		X

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	BAILLEUR	PRENEUR
FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Assurances de l'immeuble valeur reconstruction à neuf		X
ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes et redevances	Impôts fonciers, taxes et redevances liés à l'immeuble dont le bailleur est redevable légal	X	
		Contribution économique territoriale	Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises	Cotisation foncière des entreprises
		Taxe sur les ordures ménagères		X
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	Honoraires de gestion locative du BAILLEUR		X
TRAVAUX		Grosses réparations de l'article 606 du code civil et travaux de mises en conformité des biens relevant de l'article 606 du code civil	X	
		Remplacement ou Réparation des gros équipements (ascenseurs, installations électriques, climatisation, chauffage...)	X	
		Remplacement des fenêtres, huisseries et portes	X	
		Renouvellement de tout mobilier, matériel, agencement meuble ou immeuble par incorporation	X(1)	X(2)
		Réfection totale des peintures, revêtement sol	X(1)	X(2)
		Ravalement des façades	X	
		Tous travaux de mise en conformité de l'immeuble et des équipements avec les lois, règlements et prescriptions administratives	X	
		Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987		X

(1) — Vétusté, remplacement à l'issue de la durée de vie communément admise pour chaque élément

(2) — Remplacement des éléments suite à défaut d'entretien ou à détérioration pendant la durée de vie communément admise pour chaque élément

Paraphes du Bailleur (Mr et Mme PATTEN VEESWANADEN)

Etat des lieux : 10/07/2020 à 10h00, 17/08/2020 à 10h00, 19/08/2020 à 10h00