

Selarl ABC DROIT
Delphine AMRANI
Marie-Pascale CUCURNY-
BAYARD

Huissiers de Justice associés
85 Boulevard Camille Blanc BP 121
Centre d'Affaires Orphée
34200 SETE
Tél. : 04.67.74.85.96
Fax : 04.67.74.47.14
Bureau secondaire :
1 place Alsace Lorraine BP 57
34701 LODEVE CEDEX
Tél : 04.67.44.02.92
Fax : 04.67.44.43.75
abcdroit@huissier-justice.fr
CRCA LANGUEDOC 13506 10000
16759117001 28

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

Dressé le MERCREDI HUIT FEVRIER
DEUX MILLE DIX-SEPT, à 09:30 HEURES

A la demande de :

LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE RHONE ALPES (CERA), nouvelle dénomination sociale de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE DES ALPES, banque coopérative à forme anonyme régie par les articles L512-85 du code monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 000 000 000, intermédiaire d'assurance immatriculée à l'orias sous le n°07 004 760 ayant son siège social Tour INCITY - 116 cours Lafayette à 69003 LYON sous le N° 384 006 029 (SIRET 384 006 029 01660) représentée par le président de son directoire demeurant es qualité audit siège, faisant élection de domicile et constitution d'avocat en la personne et au cabinet de Maître Vincent RIEU de la SCP DORIA AVOCATS, avocat au barreau de Montpellier, domicilié 23 bis rue maguelone 34000 Montpellier.

EXPEDITION



EXPOSE REQUISITION

Les avocats de la CAISSE D'EPARGNE m'ont demandé de dresser le procès-verbal de description du bien immobilier appartenant à _____ qui fait l'objet d'une procédure de saisie immobilière.

DEFERANT A CETTE REQUISITION

Je, Marie-Pascale CUCURNY Huissier de Justice associé de la Selarl ABC Droit, Delphine AMRANI, Marie-Pascale CUCURNY-BAYARD Huissiers de Justice associés titulaires d'un Office d'Huissier de Justice à Résidence de SETE y demeurant 85 Boulevard Camille Blanc Centre d'Affaires Orphée.

Ai procédé aux opérations suivantes :

Après avoir récupéré le plan du logement auprès du notaire rédacteur de l'état descriptif de division et règlement de copropriété établi chez Me SIGUIER notaire à SETE le 9.9.2013, et dont copie jointe au présent acte, je me suis rendue dans la résidence TERRA GAIA située Les Salins 34200 SETE.

Sur place, en présence de M.Sébastien THEVENOT, directeur de la résidence Appart'hôtel Odalys Terra Gaia, j'ai dressé la description suivante :

CONSTATATIONS

Il s'agit d'un appartement situé dans un ensemble immobilier dénommé « TERRA GAIA » qui a pour destination la réalisation d'une résidence de tourisme, cadastré section BT N° 755, 765 et 766 pour une contenance totale de 88a 54ca, et qui se trouve dans le quartier Les Salins, 361 Boulevard Cerf Lurie 34200 SETE.

Cet appartement constitue le lot n° 58 de la copropriété ; il se situe au 1^{er} étage de la résidence et porte le numéro D106 du plan des ventes ; il représente les 68/10000èmes de la propriété au sol et des parties communes.

Cette résidence est gérée par le GROUPE ODALYS qui commercialise, loue et gère des appartements de vacances dans les stations de montagne ou sur le littoral ; en l'occurrence, la résidence TERRA GAIA se trouve à proximité des plages de Sète ; elle est équipée d'une piscine extérieure, d'un sauna et d'un hammam ; cette résidence abrite une centaine d'appartements. La réception de ces travaux a été faite en juillet 2015.

COUT DE L'ACTE	
Honoraire Constat	220.94
Emolument complémentaire Art A444-1B (1)	225.00
Frais de déplacement Art.A444-48	7.67
<hr/>	<hr/>
Total HT	453.61
TVA à 20%	90.72
Taxe forfaitaire Art. 302bis Y CGI	14.89
<hr/>	<hr/>
Total TTC	559.22

... a signé un bail commercial avec formule « rendement » avec la SAS ODALYS RESIDENCES, RCS 487 696 080 dont le siège social est à Aix en Provence, Parc de la Duranne 655 Avenue René Descartes, en date du 11.06.2014 et dont copie jointe au présent acte. Ce bail lie le preneur ODALYS au bailleur ... ; pour une période de 9 ans renouvelable et pour un montant de loyer de 5048 euros HT par an ; la date d'effet du bail a été fixée à la date de livraison du bien ; il est mentionné dans le bail un article 6.9 « vente du lot » qui stipule que dans le cas où le bailleur souhaiterait vendre le bien lui appartenant, ce dernier s'engage à donner un mandat de vente au preneur ou à toute personne qu'il désignera ». Voir le décompte récapitulatif des loyers versés à ... pour la période du 1.9.2015 au 31.12.2016 dont copie jointe au présent acte.

Le syndic de copropriété est la société SGIT GESTION, BT C Les Pléiades 1, 860 Rue René Descartes CS 40362 13799 AIX EN PROVENCE.

Cet appartement se compose d'un séjour/kitchenette, une chambre, une salle de bains avec wc, l'ensemble d'une surface habitable de 32.69 m2 selon relevé de superficie établi par la société ADENA dont copie jointe et 32.87 m2 selon plan des ventes dont copie jointe.

L'appartement porte le n° D106 ; il est équipé d'un chauffage électrique et d'un climatiseur réversible ; l'eau chaude est produite par les panneaux solaires qui se situent en toiture (en collectif).

Les sols sont revêtus d'un revêtement plastifié gris ; les murs sont peints de couleur orange, gris ou blanc selon les endroits, les plafonds sont enduits (enduit gouttelettes) ; l'ensemble en état d'usage avec quelques traces de salissures et petites dégradations éparses.

Le coin cuisine est équipé d'un évier avec plan de travail et plaques 2 feux électrique ; l'ensemble surmonté de meubles hauts et hotte aspirante.

Dans le séjour une porte-fenêtre PVC ouvre côté quartier VILLEROY sur un balcon loggia en bon état ; une porte de communication existe et peut être ouverte avec le logement voisin qui peut se louer concomitamment.

La chambre est équipée d'une fenêtre ouvrant côté VILLEROY et se trouve attenante à la salle de bains équipée d'une baignoire, un meuble lavabo et un wc ; cette pièce est éclairée par une ouverture opaque et barreaudée.

Les fenêtres sont en double vitrage, dépourvues de volets ou d'occultants.

J'ai fait établir les diagnostics immobiliers par la société ADENA qui feront l'objet d'une annexe séparée du présent acte.

CLOTURE à 12 :00

Et de tout ce que dessus j'ai fait et dressé le présent procès-verbal de constat, pour valoir et servir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

Marie-Pascale CUCURNY



Huissier de Justice

au pays des vraies
vacances

(/)

↑ (/) | MER (/LOCATION-MER/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPA_RN9AT8ENPQXIDVBQWBTXC-)

MONTAGNE (/LOCATION-MONTAGNE/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPAYTOAYDGBVE2QF7A40WMKW-)

CAMPAGNE (/LOCATION-CAMPAGNE/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPA2JHHIODKXTGHMLI5ZE2W84-)

CITY (/LOCATION-VILLE/?DUREE=1#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPAWK7NY5_BNV68PKWPFKYV7U-)

CORSE (/LOCATION-CORSE/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPA2SZTHPE8PS2M56ODD5V08C-)

EUROPE DU SUD (/LOCATION-EVASION/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPAZO.8Q5QUX5YGBJQ6ZZJI0U-)

COURTS SÉJOURS (/LOCATION-WEEK-END/?DUREE=2#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPAYBFHZPNYKZFXAFO7LZ_EXG-)

MOBIL-HOMES (/MOBIL-HOMES/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPA1D0QOWGGC6GHLWXU00.1SE-)

CHALET (/LOCATION-CHALET-LUXE/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPA2QNTE4LDQ7TQCCKEI_NTPM-)

PRESTIGE (/LOCATION-RESIDENCE-PRESTIGE/#EBP=SMMVXKQDL6S1A502AFB.OU3UFAMINO0ZDPBDW9IWMZIM)

PROMOTIONS (/PROMOTIONS/#EBP=9WEZT.NG_QO_4I.LC2TPA2S58G7DHAVGMFL07XRZEOK-)

accueil (/?duree=0) | France (/location-mer/location-vacances-france/?duree=0) | Languedoc Roussillon (/location-mer/languedoc-roussillon/?duree=0) |

Sète (/location-mer/languedoc-roussillon/sete/?duree=0) | Appart'hôtel Odalys Terra Gaïa

Résidence Prestige



Appart'hôtel Odalys Terra Gaïa Sète

★ Ajouter aux Favoris

10



Sète - Résidence Prestige Odalys Terra Gaïa



Destination

Hébergement

Tarifs & réservation

Activités

Autre séjour à Sète

Sète, ville balnéaire dynamique et animée

PROMOTION -15%

Prix à partir de

~~480 €~~

408 €

Studio 2 pers.

du 08/02/2017 au 22/02/2017

RÉSERVER >

VOUS ALLEZ AIMER

Proche de la mer

Bus à proximité immédiate

Espace fitness

Accès wifi gratuit



LES PLUS ODALYS



STATION FAMILLE PLUS
Nos activités et loisirs d'hiver

SEMINAIRES ^ RETOUR

namique et animée. Traversée par un canal, cette station balnéaire est le théâtre de combats de joute qui divertissent les locaux et visiteurs. Bénéficiant d'un littoral long de 14 km de plage au sable fin, votre destination languedocienne promet des moments de détente et loisirs exceptionnels. Durant votre saison vacances Sète en appart'hôtel (Terra Gaïa (/location-mer/languedoc-roussillon/sete/terra-gaia.html)) ou camping (Le Castellat (/location-mer/languedoc-roussillon/sete/le-castellat.html)), vous aurez l'occasion de découvrir la superbe pinède de la ville ainsi que les multiples sentiers pédestres. Prenez le temps de flâner près des ports pêche et de plaisance aussi pittoresques que colorés qui sont au cœur de la ville. Installés depuis 1666 par Louis XIV, les ports sétois se caractérisent par les voiliers, les bateaux, cargos et paquebots présents...aussi bien que par son urbanisation et architecture portant encore aujourd'hui les traces d'un héritage historique.



WIFI GRATUIT
Connexion sans fil dans la résidence

SERVICE PETIT DEJEUNER
Formule Petit Déjeuner ou Salle de Petit Déjeuner

TOUTES LES PROMOTIONS

- du **25/03/2017** au **01/04/2017** : **345 €** **293,25 €** **-15%** [Plus de détails \(/location-mer/languedoc-roussillon/sete/terra-gaia.html?tab=2&season_t=h&datedebut=25/03/2017&duree=7\)](#)
2 pièces
cabine 6
pers.

AGENDA

- Les Halles

OFFRES SPECIALES



2 semaines consécutives du 15/10 au 22/04



Réservation Première Minute
Bénéficiez de -15%* sur votre réservation avant le 12/03/17.

[Plus d'infos, cliquez ici !](#)

LOCALISATION



Petit problème...
Une erreur s'est produite

Planifiez votre itinéraire avec Google Maps
(<http://maps.google.com/maps?q=43.3979,3.65655>)

INFORMATIONS PRATIQUES

L'adresse de vos vacances
Appart'hôtel Odalys Terra Gaïa 361 Boulevard
Cerf Lurie
34200 SETE

Réception
Ouverture réception 7h-22h30 (7j/7)

VOTRE CONSEILLER EN LIGNE



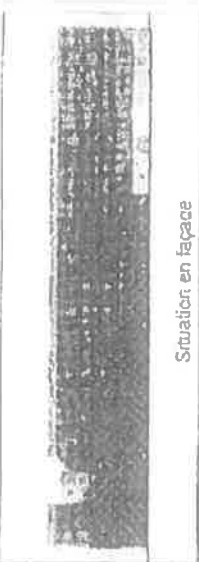
0825 273 273

0.18€/min
Lundi au vendredi :
9h/19h - Samedi : 9h/18h

[^ RETOUR](#)

D106 -

TERRA GAÏA



Logement D 106

T2 / 4 couchages

R+1

TABLEAU DES SURFACES	
Région / Surface:	18,63 m ²
Chambre 1:	10 m ²
Salle de bain:	4,24 m ²
TOTAL SURFACES HABITABLES	32,87 m ²
BALCON	5 m ²

PLAN DE VENTE

Index E

juillet 2012

18,63
10
4,24
32,87
5

Odalys

« TERRA GAÏA »

BAIL COMMERCIAL Formule « Rendement »

(Locaux meublés)

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

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre 1 et 2), il est précisé que la Résidence « Terra Gaïa », située à Sète (34), a pour destination la réalisation d'une Résidence de tourisme. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir la SAS ODALYS RESIDENCES et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

PARTIE 1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom (s) :	Prénoms :	
Adresse principale :		
CP : 34200	Ville : Sète	Pays : FRANCE
Tél : 04 67 69 080	Port. :	E-mail :

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

« ODALYS RESIDENCES », SAS au capital de 3.000.000 €, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), Parc de la Duranne, 055, avenue René Descartes, immatriculée au RCS d'Aix en Provence sous le n° 487 696 080, représentée par Monsieur Sylvain Briot, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en sa qualité de Directeur Adjoint Développement de ladite société.

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

« Terra Gaïa » ZAC des Salins bd Cerf Lurie - 34200 SETE	
N° du lot : D.1.06	
Type : T2	Surface habitable : 32,87 m²

Montant du loyer :

Montant annuel du loyer : 5048	€ HT
TVA en sus au taux en vigueur soit	€ TTC

Fait à : LYON

Le : 11/06/2024

LE PRENEUR (1)

LE BAILLEUR (1)

Odalys Résidences Société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 € Siège social : Parc de la Duranne - BP 412 Avenue René Descartes 13857 Aix en Provence Cedex 3 487 696 080	
---	--

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

→ Paraphes)

SMG

PARTIE 2 – CONDITIONS GENERALES

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

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, le lot dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et le décret n° 53-980 du 30 septembre 1953, pour ses articles non codifiés, portant statut des baux commerciaux.

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

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

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

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

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.
Les lots privés et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

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

ARTICLE 3 AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

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

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

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

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

ARTICLE 4 DUREE DU BAIL

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

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

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

Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre.

L

→ Paraphe(s)

576

ARTICLE 5 CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

A. - Loyer

1° Montant

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

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

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

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

2° Paiement du loyer

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

3° Révision du loyer

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

Le Bailleur s'engage expressément à ce que le siège de ses intérêts familiaux ne se situe pas dans les locaux loués au titre du présent contrat. Il indique sur ce point déclarer ses impôts et exercer ses droits civiques à une autre adresse que celle figurant sur le présent acte.

B. - Charges

Le Preneur devra supporter, en sus du loyer, les charges de copropriété afférentes aux locaux loués, à l'exception des honoraires du syndic, et de la quote-part assurance immeuble et assurance multirisque habitation. Les charges dites récupérables définies au sens du décret n° 87-713 du 28 août 1987 sont à la charge du Preneur, déduction faite d'une participation annuelle du Bailleur, calculée sur une base forfaitaire de 5 euros HT par mètre carré habitable et par lot. Cette somme forfaitaire est révisée tous les trois ans sur les mêmes bases que le loyer principal. Cette participation forfaitaire est déduite des loyers versés trimestriellement au Bailleur dans le cadre du bail commercial signé. La première année est calculée au prorata temporis.

C. - Impôts et taxes

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

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

ARTICLE 6 CHARGES ET CONDITIONS

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

6.1. ETAT DES LIEUX

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

6.2. DIAGNOSTICS TECHNIQUES

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

→ Paraphe(s)

SMG

6.3. ENTRETIEN - REPARATIONS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. AMELIORATIONS

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

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

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

6.5. OCCUPATION - JOUISSANCE

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

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

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

6.6. CESSION - SOUS-LOCATION

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

6.7. ASSURANCES

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

→ Paraphe(s)

SMG

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

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

6.8. VISITE DES LIEUX

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

6.9. VENTE DU LOT

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

ARTICLE 7 DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

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

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

ARTICLE 8 DECLARATIONS FISCALES

Les loyers sont obligatoirement soumis à la TVA.

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

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

ARTICLE 9 CLAUSE RESOLUTOIRE

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

ARTICLE 10 TOLERANCE

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

ARTICLE 11 ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

Fait en 2 exemplaires, à ...LYON.....

Le ...11/05/14.....

LE PRENEUR (1)	LE BAILLEUR (1)
<p>Odalys Résidences Société créée par son Président au capital de 3.000.000 € Siège social : Parc de la Doune - BP 412 Avenue René Descartes 43057 Auz en Provence Cedex 3 0492 40 40 00</p>	

(1) Faire précéder la signature de la mention non écrite "lu et approuvé"

→ Paraphe(s)

SMG