

**PROCES-VERBAL
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**



PROCES VERBAL DE CONSTAT

LE SEIZE SEPTEMBRE
DEUX MILLE DIX NEUF
A 11 heures

A LA REQUETE DE :

Et

Ayant pour Avocat plaidant Maître Vincent RIEU, Avocat associé de la SCP DORIA AVOCATS, Avocats à la Cour d'Appel de MONTPELLIER, y domiciliés 23 Bis Rue Maguelone à 34000 MONTPELLIER,

AGISSANT EN VERTU de la la copie exécutoire d'un acte reçu par Me Jean-Luc LOUBET, Notaire

Qu'une procédure de saisie vente immobilière a été entamée à l'encontre de savoir :

- Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « RESIDENCE LE SAINT CLAIR » sis à d'AGDE (34), 4 Impasse de la Misaine, cadastré section OE N°50 pour 14 a 90 ca :
- Un appartement studio (Lot 92 : appartement N°517) sis au 5ème étage du Bâtiment B de la Résidence « Le Saint Clair » Et les 13/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales,
Les 34/1000èmes des parties communes particulières du bâtiment B,
Les 13/851èmes des parties communes à l'usage exclusif des lots 13 à 109,
Les 158/10.000èmes des parties communes à l'usage exclusif des lots 12 à 94 (hall d'entrée),
Les 187/10.000èmes des charges d'ascenseur,
Et les 166/10.000èmes des charges des escaliers 1 et 2 ;

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Henri JOURFIER,

Ledit ensemble immobilier ayant fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître Jean Clauzel, Notaire

Que suite au Commandement de Payer Valant Saisie délivré à N par acte du ministère de la SCP DELETTRE/COLAERT/GOUSSEAU, Huissiers de justice associé à PONTOISE (Val d'Oise) le 18/07/2019, il désire que je dresse le Procès-verbal descriptif dudit bien.

Déférant à cette réquisition,
Je, Elsie BOUSQUET, Huissier de Justice, N° 21 Place Pierre Mendès France, BP25, 34150 GIGNAC, soussignée,

Atteste m'être transportée ce jour, à 11 heures 00, sur la commune d'AGDE (34), Résidence « Le Saint Clair », 4 Impasse de la Misaine, où là étant et en présence de Mr CANAC Samy, Directeur de la Résidence et de Mr Serge GANDOLFO de la Société LOGIS EXPERTISES, j'ai procédé aux constatations suivantes.

I/ Lot 92 (photos 1 à 10) :

Superficie de l'immeuble

Elle a été mesurée par la Société LOGIS Expertise, 75 Bd de Strasbourg à 34400 LUNEL, représentée par Monsieur GANDOLFO :

LOT 92 (N°517) : un appartement studio composé d'un séjour-cuisine ; d'une salle de bains avec wc, d'une mezzanine et d'un balcon.

Surface habitable : 30.22 m2

Surface annexe : balcon : 2.35 m2

Cet appartement est occupé. Il fait l'objet d'un contrat de bail commercial conclu avec la Société VILLAGE CENTER GESTION le 12/11/2008 et moyennant un loyer annuel de 4889 euros HT (copie du bail en annexe).

Cet appartement dépend d'une résidence de tourisme 2 étoiles entièrement sécurisée (photos 1-2) et dont le Syndic est actuellement la Société OPALEO, 60 Rue Charbonniers à 34200 SETE (tel 04.48.20.04.70).

La porte d'entrée de l'appartement est en bois, renforcée.

Elle ouvre dans un séjour avec cuisine.

Le chauffage est assuré par une climatisation réversible et des convecteurs électriques.

SEJOUR/ CUISINE avec balcon (photos 3 à 5) :

Le sol est recouvert d'un linoleum, les murs et le plafond sont peints-état d'usage.

Dans le placard fermé par une porte, présence du cumulus.

Menuiseries : fenêtre fixe avec porte fenêtre en pvc, double vitrage. Cette ouverture est équipée d'un volet roulant à ouverture manuelle.

Equipement de la cuisine :

Il s'agit d'une cuisine avec meubles et plan de travail en mélaminé.

Présence d'un évier inox, un bac avec égouttoir et mitigeur ; d'une plaque de cuisson ainsi qu'une hotte aspirante.

SALLE DE BAIN/WC (photos 6 à 8) :

Le sol est recouvert d'un linoleum, les murs faïencés et le plafond est peint-état d'usage

Equipements sanitaires :

Une vasque en émail, équipée d'un mitigeur.

Elle est posée sur un meuble en mélaminé fermé par deux portes. Au-dessus, présence d'un miroir avec spots.

Une baignoire avec paroi vitrée, équipée d'un mitigeur, avec flexible et douchette.

Une cuvette avec réservoir, abattant et couvercle.

MEZZANINE (photos 9-10) :

L'accès se fait par un escalier en bois.

Le sol est recouvert d'un linoleum, les murs et le plafond sont peints-état d'usage.

Présence d'un placard de type KZ, deux portes, renfermant étagère et penderie.

II/ Les 13/851èmes du Lot 446 (actuellement N°6080) (photo 11) :

Une terrasse en indivision, dans le bâtiment G, 2^{ème} niveau dont le Syndic est FONCIA, 19 Bis Avenue Sergents 34300 AGDE (tel 04.67.26.07.46).

L'accès se fait par la résidence « LE SAINT CLAIR », impasse de la misaine.

Des photographies ont été prises et sont annexées au présent acte ainsi que la copie du bail de location et l'attestation de surface.

Et de tout ce que dessus, je dresse le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

SOUS TOUTES RESERVES

DONT PROCES VERBAL



ANNEXES

1



2



3



4





7



8





10







LOGIS EXPERTISES

Patrimoine Immobilier
75, Bd de Strasbourg - 34400 LUNEL
Tél : 04.67.71.69.86
logisexpertises@wanadoo.fr

Certificat de superficie de la partie privative

Numéro de dossier :
Date du repérage : 16/09/2019
Heure d'arrivée : 23 h 18
Durée du repérage : 02 h 35

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habitabilité du logement.

Extrait de l'Article 4-1 - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Extrait Art.4-2 - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

Désignation du ou des bâtiments <i>Localisation du ou des bâtiments :</i> Département : Hérault Adresse : 4 impasse Misaine Le St Clair (92) Commune : 34300 AGDE Section cadastrale OE, Parcelle numéro 50, Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété : Apt n° 517 - Bât B - Etage 5 Lot numéro 92,	Désignation du propriétaire <i>Désignation du client :</i> Nom et prénom : Adresse :
Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) Nom et prénom : SCP DENEL GUILLEMAIN RIEU DE CROZALES TREZEGUET SURVILLE Adresse : 23 bis rue de Maguelone 34000MONTPELLIER	Repérage Périmètre de repérage :
Désignation de l'opérateur de diagnostic Nom et prénom : GANDOLFO Serge Raison sociale et nom de l'entreprise : LOGIS EXPERTISES Adresse : 75, boulevard de Strasbourg 34400 LUNEL Numéro SIRET : 481679082 Désignation de la compagnie d'assurance : ... ALLIANZ Numéro de police et date de validité : 49361235/34/ 31/12/2019	
Superficie privative en m² du ou des lot(s)	

Surface loi Carrez totale : 30,22 m² (trente mètres carrés vingt-deux)
Surface annexe totale : 2,35 m² (deux mètres carrés trente-cinq)

jo

Résultat du repérage

Date du repérage : **16/09/2019**
Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :
Néant
Représentant du propriétaire (accompagnateur) :
Me BOUSQUET Elsie
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface annexe	Commentaires
Loggia	0	2,35	
Mezzanine	12,95	0	
Salle de bain / wc	2,52	0	
Kitchenette	3,55	0	
Séjour	11,2	0	

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 30,22 m² (trente mètres carrés vingt-deux)
Surface annexe totale : 2,35 m² (deux mètres carrés trente-cinq)

Fait à **LUNEL**, le **17/09/2019**

Par : **GANDOLFO Serge**



Aucun document n'a été mis en annexe



acté 10/09/09.

RESIDENCE HOTELIERE

Kd R hrs Bk` hq

BAIL COMMERCIAL

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

PARTIE 1 - CONDITIONS PARTICULIERES

Nom et adresse du Bailleur :

Nom (s) :
Adresse principale : ...

Ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

«VILLAGE CENTER GESTION », Société par actions simplifiée au capital de 100 000 €, Immatriculée au RCS de Sète sous le n° 490 250 958, dont le siège social est fixé au 3 quai de la république, 34200 SETE, représentée par son Président, Monsieur Gilbert GANIVENQ, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,
--

Ci-après dénommé « le Preneur »

Références du lot loué :

Résidence « Le Saint Clair » 4 impasse de la misaine - 34300 AGDE	
N° du lot : ...517.....	N° du ou des parking(s) ou garage(s)
Type : ...Studio Mezz	Surface habitable : 30m²

Montant du loyer : (en fonction de la formule d'occupation choisie)

Montant annuel du loyer : 4.889... € HT, TVA en sus soit 5.157,89... € TTC
--

Fait à :

Le : 12/11/08.....

LE PRENEUR (1) LE BAILLEUR (1)

<p>VILLAGE CENTER Siège social : 3 quai de la République B.P. 40048 - 34201 SETE Cedex Tél: 04.99.57.20.20 - Fax: 04.97.74.04.06 Il est approuvé N° SIRET : 490 250 958 00017</p>

P.O. *af*

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° 53-960 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 **préneur**, que le **baillieur** 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 au **baillieur** ou à son mandataire et sa réception constatée par procès verbal.

Avant la date de livraison prévue dans le contrat de vente, le **baillieur** ou son mandataire devront être convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception pour constater l'achèvement et la bonne réception des ouvrages avec les entreprises concernées.

Le **baillieur** donne par les présents mandats irrévocables à La SAS VILLAGE CENTER GESTION pour le représenter et constater la réalité de la livraison si ce dernier ne peut être présent le jour de la livraison.

Le présent bail prendra effet le premier jour du mois qui suivra la réalisation de cette condition, étant précisé que cette réalisation devra intervenir au plus tard le jour de la livraison au **baillieur** telle que fixée à l'acte de vente.

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

ARTICLE PRELIMINAIRE

Dans un ensemble immobilier dénommé Le Saint Clair, sis commune de Agde (Hérault), 4 impasse de la misaine, et figurant au cadastre de ladite commune section OE numéro 50 pour une contenance de 14 ares et 90 centiares.

ARTICLE 1 DESIGNATION DU LOT LOUE

Le terme « lot loué » désigne le bien immobilier loué.

Les lots privatifs et communs sont déterminés dans le règlement de division annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 2 SERVITUDES

Le **baillieur** 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 LOUES

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 hôtelière.

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 de onze (11) années entières et consécutives à compter de sa prise d'effet.

Le bail sera tacitement reconduit, sauf dénonciation par l'une ou l'autre des parties par acte extrajudiciaire au moins douze mois avant la date d'échéance contractuelle. En cas de non renouvellement du **preneur**, celui-ci sera tenu de présenter une proposition d'exploitation par un nouveau gestionnaire.

P.O. 

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. 5

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 suivant la prise d'effet du bail.

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, alinéa 2 et suivants du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, étant expressément stipulé que cette révision sera plafonnée dans la limite de 1,5 % par an.

4° Occupation par le bailleur : 2 semaines

Le bailleur bénéficiera, pour cette période, d'un loyer en nature correspondant à 2 (deux) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors des périodes de haute saison (telles que fixées dans le catalogue Village Center).

La valeur de cet avantage en nature est fixée sur la base de 60 % du loyer courant correspondant aux frais d'exploitation et de commercialisation.

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur, y compris si le preneur dispose des locaux.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Une participation forfaitaire de 60 € TTC par semaine d'occupation restera à la charge du bailleur pour toutes les prestations fournies à la clientèle du Preneur et comprises dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier, à sa charge, pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

Pour bénéficier de cette mise à disposition, le bailleur communiquera chaque année au preneur, au plus tard le 15 janvier, les dates de son ou de ses séjour(s) pour l'année. Le preneur fera parvenir au bailleur sa carte d'accès en lui confirmant les différentes dates de séjour choisies. Faute d'avoir manifesté son choix dans le délai indiqué, le bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du preneur.

En cas de non disponibilité de son logement dans le cadre du respect des délais de réservation énoncés ci-dessus, un logement au moins identique sera proposé au bailleur.

Le preneur consent au bailleur une réduction de 30% sur le prix des séjours qu'il effectuerait dans cette résidence ou dans toute autre site géré sous l'enseigne VILLAGE CENTER, en dehors des périodes de haute saison (telles que fixées dans le catalogue Village Center), sans toutefois pouvoir dépasser 182 jours d'occupations par ans.

L'utilisation de ce droit de séjours est réservée exclusivement au Bailleur à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

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.

P.O. 

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.

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

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.

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 desdites 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 du 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.

P. O

BP

15

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. CESSIION - 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 fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériels, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.).

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 10 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Le preneur devra être en mesure de justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

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 « Dommage - 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.

P. O. DP

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 LOUES

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 sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais 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 ou sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

FAIT A ¶

LE 12/11/08.

EN EXEMPLAIRES