

N° Acte : MD34262_47 012891 5904
Référence : CIFD/HOEY CONCANNON 20200491 MR MDS

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE ONZE DÉCEMBRE

SCP Dominique DOMENGET-Claude PONTIER-Charles-Marie NASSER, Huissiers de Justice associés, titulaire d'un office d'Huissier de Justice à la résidence de L'ISLE/SORGUE y demeurant 165 chemin de la Muscadelle 84808 L'ISLE/SORGUE, l'un de ses associés.

A la demande de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD) venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE France RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA) en vertu d'un acte du 18 juin 2015 avec effet au 1^{er} Juin 2015 elle-même venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN en vertu d'un acte en date du 24 décembre 2007 , Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 € immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS Dont le siège social est 26/28 Rue de Madrid 75008 PARIS Poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège .

Ayant pour avocat constitué Maître Vincent PUECH Avocat au Barreau d'AVIGNON y demeurant 10 avenue de la Poulasse 84000 AVIGNON au cabinet duquel il et fait élection de domicile.

Et pour avocat plaçant, Maître Matthieu ROQUEL avocat au Barreau de LYON (Toque 786) membre de la société Civile Professionnelle interbarreaux DEILETS-ROBBE-ROQUEL y demeurant 170 boulevard Stalingrad 69006 LYON

Agissant en vertu de :

La copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 18 septembre 2007 par Maître Jean Philippe SARRAZY notaire associé de la société Civile professionnelle « Gilles DUTOUR, Christophe LACOSTE, Luc PRIGENT et Jean Philippe SARRAZY , notaires » titulaire d'un office notarial à BORDEAUX (Gironde) 34 cours du Maréchal Foch contenant prêt immobilier IN FINE:

- **Par la Société CREDIT IMMOBILIER DE France FINANCIERE RHONE AIN** à Monsieur Thomas Patrick HOEY et Madame Ann Cristina CONCANNON de la somme en principal de 253 552,00 € outre frais et intérêts conventionnels et garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle publiée à la conservation des hypothèques d'AVIGNON 2ème bureau le 19 novembre 2007, volume 2007 V N° 2875 avec renouvellement le 16 septembre 2020, Volume 2020 V N° 1764.

SCP Dominique DOMENGET
Claude PONTIER
Charles-Marie NASSER
HUISSIERS DE JUSTICE
ASSOCIES

Titulaire d'un Office d'Huissier
de Justice à L'ISLE SUR LA
SORGUE

Compétence sur tout le
Vaucluse
y demeurant

165 chemin de la Muscadelle
84808 L'ISLE SUR LA
SORGUE CEDEX

☎ 04.90.20.65.25

☎ 04.90.20.85.80

domenget-

pontier@wanadoo.fr

IBAN FR82 4003 1000 0100

0033 2701 F94 BIC

CDGFRPP CAISSE DES

DEPOTS COMPTE AFFECTE

RCS Avignon 350 044 871

00035 CODE APE 69107

ACTE

D'HUISSIER

DE

JUSTICE

1° EXPEDITION



Procédant en exécution des articles R322-1 322-2 et 322-3 du code des Procédures civiles d'exécution à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble objet de la saisie et appartenant à **Monsieur Thomas Patrick HOEY né le 08/05/1953 à SHEFFIELD (GB) et Madame Ann Christina CONCANNON née le 08/03/1952 à GALWAY (Irlande) demeurant et domiciliés ensemble 79 Rialto Cottages , Rialto DUBLIN 8 (IRLANDE) .**

Il s'agit d'un pavillon de type T3 dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme intitulé « **L'OUSTAU DE SORGUE** » quartier de Malassagne 345 Route de Fontaine de Vaucluse 84800 L'ISLE SUR SORGUE géré par le **GROUPE LAGRANGE** à PARIS 75017 9 rue le Chatelier.

Cette résidence de vacances est située à 600 m des premiers commerces et à 2 km du centre- ville de l'Isle Sur Sorgue sur la route de Fontaine de Vaucluse et à quelques kilomètres du Golf de Saumane .

Cet ensemble immobilier est composé de 73 pavillons élevés d'un étage sur rez de chaussée sauf le lot 73 en rez de chaussée formant plusieurs blocs désignés de A à O numérotés lot 1 à 73 .

Un ensemble bâti central formé de deux bâtiments principaux , l'un est élevé d'un étage sur rez de chaussée , l'autre est constitué d'un unique rez de chaussée . Ces deux bâtiments sont reliés par un bâtiment au rez de chaussée et complétés par deux garages et divers locaux techniques . cet ensemble est numéroté lot N°74 ; Un espace aqua-ludique numéroté lot N° 75
79 parkings extérieurs numérotés lot N° 76 à 154 dont 6 pour handicapés .

Cadastré section AN N° 71 lieudit Malassagne d'une surface de 01 ha 40 ares 00 centiares.

Je joins au présent un plan de situation du cadastre .

Les parties privatives d'exploitation à savoir le lot 75 espace aqua-ludique extérieure et le lot 167 soit le bâtiment d'accueil comprenant en outre une salle polyvalente les locaux techniques un bureau et le SPA appartiennent à la **SCCV DE MALASSAGNE dont le siège est à PARIS 75008 102 Bis rue de Miromesnil représentée par son gérant , Monsieur Jean Pierre LAVIGNE .**

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi par Monsieur Charly Commune géomètre expert et règlement de copropriété déposé au rang des minutes de Maître Luc PRIGENT Notaire à BORDEAUX aux termes d'un acte en date du 6 aout 2007 dont une copie authentique a été publiée au service de la Publicité Foncière d'AVIGNON 2 ème bureau le 15 octobre 2007 volume 2007 P 6066 .

Une modification de l'état descriptif de division valant reprise pour ordre de Maître PRIGENT notaire à BORDEAUX du 30 mars 2012 a été publiée au service de la Publicité foncière d'AVIGNON 2^{ème} bureau le 10 Avril 2012 sous les références 2012 P 2348 .

L'ensemble des constructions datent de plus de 5 ans (la résidence livrée en 2011)

Il s'agit d'un pavillon de type T3 d'un étage sur rez de chaussée qui comprend une entrée , un séjour cuisine deux chambres une salle de bain un WC un escalier , un dégagement et rangements pour une surface habitable d'environ 50 m2 en ce non compris la terrasse et le porche d'entrée .

Il s'agit du lot 43 bâtiment G .

On y accède depuis la partie commune PC1 .

Et les 1013/100 000 èmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Le logement fait l'objet d'un bail commercial avec droit d'occupation de neuf ans signé le 19 avril 2016 entre Mr et Mme HOEY Thomas et la **SAS Société SMAS TOURISME dont le siège social est 9 rue le Chatelier 75017 PARIS** qui a commencé à courir le 1er Novembre 2015 dont copie est annexée au présent procès-verbal.

Il est également précisé dans le bail l'accès gracieux aux installations et équipements collectifs notamment l'accueil salon espace SPA piscine extérieure de la résidence.

La destination des lieux est l'exercice par le preneur dans les locaux d'une activité de résidence de tourisme classée, conformément à l'arrêté du 4 juin 2010 consistant en la sous location meublée des logements situés dans la résidence pour un usage d'habitation pour des séjours en général de courtes durées .

Le lot N° 151 :

Ce lot est situé à l'extérieur des bâtiments .

On y accède depuis la route de Fontaine de Vaucluse par la partie commune PC1.

Il est formé par une place de stationnement et les 49/100 000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales .

Je suis accompagné d'un expert agréé qui procède aux différents diagnostics imposés par la Législation en vigueur et qui fera l'objet d'un rapport séparé (**SOCIETE EXIM – DTIG 187 rue des Marchands 84400 APT**)

Monsieur CORTES Christophe responsable de site du Groupe Lagrange me permet d'accéder à la Résidence actuellement fermée aux vacanciers et m'ouvre le pavillon lot 43 objet de la saisie .

A cette période le lot est vide de toute occupation et de location .

On accède à l'intérieur de la Résidence par un portail avec code sécurisé .

Un accueil réception est ouvert aux résidents .

Comme il est dit plus haut la location du bien ci-dessous décrit permet également l'accès à une piscine extérieure et à un sauna et espace spa .





Les places de parking extérieures



Entrée réception Accueil







Les pavillons tous identiques à l'intérieur de la Résidence forment des rues et sont accolées les uns aux autres.

Celui dont s'agit est composé d'un étage sur rez de chaussée avec terrasse .
Le pavillon est meublé et se compose d'une entrée , une pièce principale avec coin cuisine ouverte , une porte fenêtre donnant sur la terrasse

Un étage qui est composé d'un WC indépendant , une salle de bains , deux chambres .

Entrée : d'une superficie d'environ 3.38 m² :les murs sont blanchis
Le sol est carrelé .
Je note la présence d'un placard renfermant le tableau à fusibles .

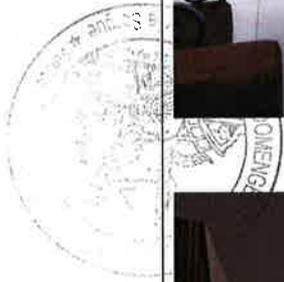


Une pièce principale d'environ 20.89 m²: le sol est carrelé , les murs sont blanchis .

Je note la présence d'une cuisine ouverte équipée d'éléments hauts et bas avec plan de travail en stratifié et électro-ménager intégré et un évier un bac un égouttoir en inox .

Je note la présence d'un réduit sous l'escalier à usage de rangement .

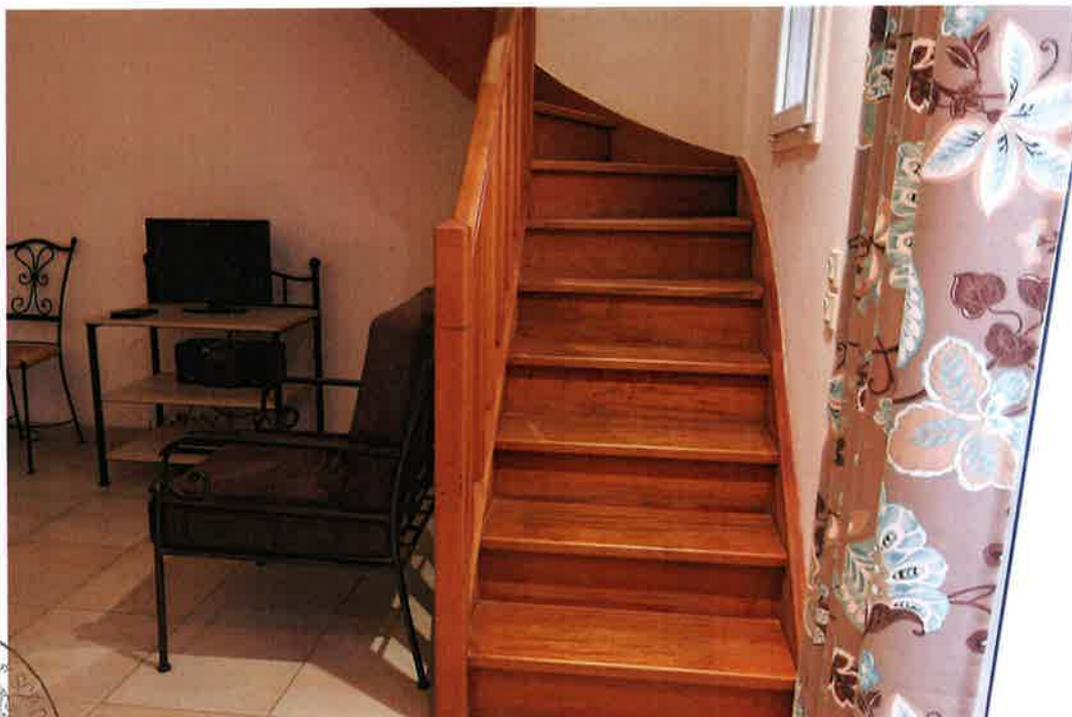
L'habitation est équipée d'une connexion WIFI et de prises TV ;
Le plafond blanchi comporte des spots intégrés .



Terrasse : il s'agit d'un extérieur au Sud d'environ 14.42 m² dont le sol est en bois , délimitée par une palissade en bois de chaque côté et fermée au Sud par une clôture végétale .



ETAGE : On accède à l'étage par un escalier en bois , les murs sont blanchis .



WC indépendant : Il s'agit d'une cuvette à l'anglaise avec chasse d'eau murale .
Les murs sont blanchis , le sol est carrelé .



Salle de bains d'une superficie de 4.12 m2 est équipée d'un lavabo sur meuble avec glace murale et d'une baignoire faïencée et radiateur sèche serviettes mural .





Un placard dans cette pièce renferme le cumulus .

Deux chambres quasiment identiques d'une superficie respective de 7.40 m2 et 7.42 m2 dont les murs sont blanchis et le sol est carrelé .







Ayant terminées mes constatations , nous nous sommes retiré des lieux .

DE TOUT CE QUI PRECEDE, J'AI DRESSE ET CLOS LE PRESENT PROCES
VERBAL DESCRIPTIF POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT ;

COUT DE L'ACTE (Décret 096-1080 du 12-12-1996)	
Art A. 444-48 Transp.	7.67
Art R444-3 Emolumen	220.94
Taxe forf. Art. 302 CGI	14.89
Art 444-18 Vacat	300.00
T.V.A. 20.00 %	105.72
Total T.T.C. Euros	649.22

Dominique DOMENGET - Claude PONTIER - Charles NASSER
Huissiers de Justice Associés



BAIL COMMERCIAL

En application de l'Article L 145-1 et suivants du Code de Commerce

Avec Droit d'occupation

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le propriétaire (ou à défaut la Société) : **Madame, Monsieur, Thomas et Ann HOEY**

79 RIALTO COTTAGES, RIALTO

DUBLIN 8

IRLANDE

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »,

d'une part,

ET :

- La Société **SMAS TOURISME, SAS** au capital de € 3.176.390, dont le siège Social est 9 rue Le Chatelier 75017 PARIS – immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 443 377 585, représentée par Monsieur Pierre-Olivier TOUMIEUX.

Ci-après dénommée « le PRENEUR »,

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte de vente joint aux présentes, le BAILLEUR a acquis en date du 19 novembre 2007, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Résidence l'Oustau de Sorgue » à L'ISLE-SUR-LA-SORGUE (84800), dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme classée 4 étoiles. Du 1^{er} avril 2011 au 31 octobre 2015, le bien a fait l'objet d'une exploitation en résidence de tourisme dans le cadre d'un bail commercial, assurée par la société PRIVILEGE HÔTELS & RESORTS dont le siège social est 25 rue de Bayard à 31000 TOULOUSE.

A compter du 1^{er} novembre 2015, la société PRIVILEGE HÔTELS & RESORTS et le BAILLEUR ont décidé dans le cadre d'un protocole d'accord mettre fin au bail commercial qui les liait avant le terme prévu, de sorte qu'à la signature des présentes, Le BAILLEUR se trouve libre de toute obligation à l'égard de la société PRIVILEGE HÔTELS & RESORTS.

C'est dans ce contexte que Le BAILLEUR s'est rapproché du PRENEUR aux fins de signer un nouveau bail commercial et de conserver à la résidence son statut de résidence de tourisme.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Le PRENEUR souhaite exploiter ladite Résidence sous forme d'une résidence de tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Il est également précisé que l'accès gracieux aux Installations et équipements collectifs, notamment l'accueil, salon, espace SPA, piscine extérieure de la résidence, est pour le PRENEUR indissociable de la mise en exploitation des parties privatives.

TH

α

AC/H

Le PRENEUR s'oblige à respecter les conditions fixées par les articles 176/177/178 de l'annexe II au Code Général des Impôts et à remettre au BAILLEUR, sur sa demande, une copie de l'attestation d'engagement de promotion touristique à l'étranger au service des impôts, de sorte que le BAILLEUR puisse justifier de l'application de la TVA à la location.

ARTICLE 4 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre sous celles suivantes que le PRENEUR et le BAILLEUR s'obligent à exécuter.

4.1 – Concernant le PRENEUR

A. - Etat des lieux

Un état des lieux a été dressé le 3 novembre 2015 à l'époque de la prise d'effet du bail par la SCP DOMENGET-COLIN-PONTIER, huissier de justice à l'Isle sur la Sorgue.

B. - Entretien et réparations

Le PRENEUR s'oblige :

- à entretenir à sa charge les parties privatives, les équipements et le mobilier en bon état de réparations et d'entretien locatifs pendant le cours du bail.
- à souffrir, en dehors des périodes d'exploitation et sans Indemnité de jouissance, toutes les grosses réparations ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires.

C. - Travaux de transformation, d'amélioration

Le PRENEUR s'oblige :

- à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

D. - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, le PRENEUR s'oblige à laisser à la fin de la location les lieux loués ainsi que le mobilier, dans l'état d'usure et de vétusté normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire sans pouvoir réclamer une indemnité au BAILLEUR.

E. - Mobilier

En raison de ses obligations, le BAILLEUR s'oblige à garnir les lieux loués du mobilier nécessaire pour que Le PRENEUR puisse y consentir des sous-locations en meublé selon un inventaire et descriptif en annexe 1.

F. - Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter, pendant toute la durée du bail, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux inhérents propres à la destination d'exploitation en résidence de tourisme et notamment :

- le bien immobilier loué,
- tous les risques contre l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, le vol, les catastrophes naturelles
- les éléments et équipements dissociables,
- les risques locatifs,
- le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagées pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction. Seront exclus de cette subrogation les dommages nécessitant une action juridique.

G. - Garanties

Le PRENEUR avisera Le BAILLEUR de toute anomalie ou dysfonctionnement pouvant nécessiter la mise en jeu, contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales. A sa demande expresse, Le BAILLEUR pourra mandater Le PRENEUR aux fins de le représenter dans le cadre de ces actions et de faire exécuter les travaux à hauteur des sommes qu'il aura lui-même obtenues.

TH

G

AC/H

H. - Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera les charges de copropriété locatives, ainsi que l'ensemble des charges dites récupérables au sens du décret n°87-713 du 26 août 1986 pris en application de la loi n°86-120 du 23 décembre 1986., les abonnements et les fluides eau et électricité, les frais d'entretien courants et les petites réparations, les dégradations qui pourraient être commises du fait de ses vacanciers, la taxe d'ordures ménagères ainsi que toutes taxes inhérentes à son activité propre.

Cette quote part de charges sera directement appelée par Maître Geoffroy ANDRE, administrateur judiciaire, 8 rue de l'Arrivée, 75015 PARIS, puis par le syndic désigné, auprès du PRENEUR qui devra s'en acquitter directement auprès de lui.

I. - Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR.

4.2 – Concernant le BAILLEUR

A. – Contributions, taxes et charges diverses

Le BAILLEUR conservera à sa charge : l'ensemble des gros travaux, travaux de l'article 606 du code civil, travaux exceptionnels et de mises aux normes, qu'ils concernent les parties privatives ou communes.

Le remplacement du mobilier, matériel électroménager et le renouvellement de tout équipement par suite d'usure normale. Sauf en cas d'urgence ou d'impérieuse nécessité, du fait de présence de clients dans les lieux ou de danger imminent, Le BAILLEUR sera avisé préalablement à toute dépense par voie de courriel.

Les charges de copropriété non récupérables au sens du décret n°87-713 du 26 août 1986 pris en application de la loi n°86-120 du 23 décembre 1986.

Tous impôts et taxes dont sont ordinairement tenus les propriétaires déduction faite de la Taxe d'ordures ménagères.

B. – Cession

Le BAILLEUR 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 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation, ni ne remette en cause le classement de la résidence.

C. – Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 – Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la T.V.A.

Ce loyer est payable :

- partie en numéraire loyer fixe
- partie en numéraire loyer variable
- partie en nature.

5.1 – Loyer en numéraire

A. - Montant du loyer fixe

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à **6350,00 Euros HT** correspondant au loyer de référence* (195 € par m²) -35% soit 127 € par m² HT.

TH

U

AC/

**Le loyer de référence correspond au loyer de base annuel hors taxes stipulé dans le bail initialement signé par Le BAILLEUR avec PRIVILEGE HÔTELS & RESORTS.*

Ce prix s'entend T.V.A. en sus à 10% (montant en vigueur à la signature du bail).

B. - Montant du Loyer variable

Modalités de calcul du loyer variable :

- a) Le chiffre d'affaires annuel HT d'hébergement réalisé par Le PRENEUR au cours d'un exercice comptable soit du 1^{er} novembre chaque année au 31 octobre de l'année suivante, sera l'élément permettant le déclenchement ou non d'un loyer variable. On entend par Chiffre d'affaires HT, le chiffre d'affaires net des commissions versées aux distributeurs, tour opérateurs, agences de voyages ou autre intermédiaire, de la valorisation contractuelle correspondant aux droits d'occupations des BAILLEURS. Sont exclues du chiffre d'affaires d'assiette du loyer variable, les recettes du PRENEUR réalisées sur les produits annexes à l'hébergement (services hôteliers et autres prestations).
- b) Le loyer variable sera calculé comme suit :
Pour un chiffre d'affaires annuel net HT compris entre 625.000 € et 659 999 € nets HT, Le BAILLEUR bénéficiera d'un loyer complémentaire correspondant à la différence entre le loyer fixe de l'Article 5.1 A et le loyer de référence – 30%.
Pour un chiffre d'affaires annuel net HT compris entre 660.000 € et 749.999 € nets HT, Le BAILLEUR bénéficiera d'un loyer complémentaire correspondant à la différence entre le loyer fixe de l'Article 5.1 A et le loyer de référence – 25%.
Pour un chiffre d'affaires annuel net HT compris entre 750.000 et 849 999 €, le bailleur bénéficiera d'un loyer complémentaire correspondant à la différence entre le loyer fixe de l'article 5.1a et le loyer de référence – 15%.
Pour un chiffre d'affaires annuel net HT compris entre 850.000 et 949 999 €, le bailleur bénéficiera d'un loyer complémentaire correspondant à la différence entre le loyer fixe de l'article 5.1a et le loyer de référence – 10%.
Pour un chiffre d'affaires annuel net HT supérieur à 950 000 €, s'appliquera alors un loyer sur la base de 195 € hors taxes le m².
Ces seuils de chiffres d'affaires annuels HT sont déterminés selon le nombre de m² habitables mis à disposition du PRENEUR, soit 3057.7 m². Toute modification du nombre de m² habitables mis à disposition du PRENEUR donnera lieu à une augmentation ou une diminution de ces seuils au prorata des m² habitables effectivement exploités.
- c) L'éventuel loyer complémentaire sera arrêté chaque année à la clôture de l'exercice comptable du PRENEUR, soit actuellement le 31 octobre de chaque année, ce loyer variable sera réglé au plus tard le 30 avril de l'année N+1 entre les mains du BAILLEUR.
- d) le PRENEUR fournira chaque année un état certifié du Chiffre d'Affaires (CA) réalisé par un Commissaire aux Comptes ou tout autre organisme habilité à cet effet.

C. - Paiement du loyer fixe

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, au 30 avril, 31 juillet, 31 octobre et 31 janvier de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

A titre exceptionnel la première année en raison d'une commercialisation tardive, il est fait remise définitive au PRENEUR de 2 mois de loyer et il est convenu que la première échéance de règlement interviendra au 30 avril 2016.

D. - Révision du loyer automatique

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé tous les trois (3) ans automatiquement par le PRENEUR dispensant ainsi le BAILLEUR d'en faire la demande, en fonction de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE et plafonné à 1,5% par an. L'indice de base à retenir est celui du dernier indice connu au 1^{er} novembre 2015 : 108.38. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

5.2 – Loyer en nature

A. – Définition du loyer en nature

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition au BAILLEUR des droits de séjours selon les valeurs ci-après dans son appartement objet des présentes ou en fonction des disponibilités, dans un appartement de caractéristiques identiques :

1 semaine haute saison été (hors mi-juillet à avant-dernière semaine d'août)

2 semaines moyenne saison hiver ou été

1 semaine basse saison hiver ou été

En outre, le PRENEUR offre au BAILLEUR la faculté d'exercer son droit de séjour dans toutes les résidences exploitées par le GROUPE LAGRANGE dont fait partie le PRENEUR.

TH

U

AC/RT

LE PRENEUR, sur demande du BAILLEUR, lui communiquera la liste des résidences qu'il exploite.

Ainsi, le BAILLEUR pourra échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence.

B. – Evaluation du loyer en nature

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes mises à la disposition du bailleur, la valeur hors taxes résultant de 80% du tarif public pratiqué chaque année par le PRENEUR.

C. – Révision du loyer

D'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, il est expressément stipulé que la révision du loyer en nature, résultant de l'évolution du tarif public, tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer en nature et ce pendant toute la durée du bail.

5.3 – Conditions particulières

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture annuelle de loyer totale (loyer en numéraire + loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

5.4 – Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre en question le loyer numéraire en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tels que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements exceptionnels affectant les biens loués, la résidence ou les parties communes ne permettant pas une occupation effective et normale des biens, objets des présentes, le loyer serait alors suspendu jusqu'à la disparition du trouble de jouissance.

ARTICLE 6 – Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature

6.1 – Calendrier des séjours

Le PRENEUR communiquera chaque année au BAILLEUR le calendrier d'occupation au plus tard :

- le 15 juillet pour la période d'hiver
- le 15 décembre pour la période d'été

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10h00.

6.2 – Réservation des séjours

- a) le BAILLEUR devra, chaque année, notifier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :
 - le 1er septembre pour la période d'hiver,
 - le 31 janvier pour la période d'été.
- b) si, pour une raison ou une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR, au plus tard 10 jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.
- c) à défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le PRENEUR.
- d) il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.
- e) La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le BAILLEUR ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

6.3 – Modalités d'occupation

Le BAILLEUR bénéficie, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- accueil, réception
- entretien à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

TH

α

Ac/H

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gratuite des draps et kits linge pour son séjour.

Il est expressément convenu qu'aucune occupation du BAILLEUR ne pourra s'effectuer pendant les périodes de fermeture de la résidence.

6.4 – Cession des droits d'occupation

Afin de respecter la réglementation sur les résidences de tourisme et d'éviter le déclassement, le BAILLEUR s'oblige dans le présent contrat, que s'il entendait ponctuellement céder ses droits d'occupation, à en aviser le PRENEUR et à les lui confier exclusivement. Le PRENEUR pourra se charger de proposer à la location la ou les semaines non occupées par le BAILLEUR sans engagement et pour un loyer de 50% du prix public.

ARTICLE 7 - Réservations hors droit d'occupation

Le BAILLEUR aura la faculté de séjourner dans la résidence en sus de son droit d'occupation tel que stipulé à l'article 5.2 A, il bénéficiera d'une remise de 20% TTC sur les tarifs publics du PRENEUR. Cette réduction sera accordée sur l'ensemble des résidences gérées par le PRENEUR.

ARTICLE 8 - Bourse d'échange

Il s'agit d'une possibilité, et non d'un droit contractuel, offerte au BAILLEUR, d'échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence gérée par le PRENEUR. Le PRENEUR se réserve en outre la possibilité de ne pas donner suite à une demande d'échange, notamment en fonction des disponibilités et/ou des impératifs de planning.

ARTICLE 9 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu comme condition essentielle des présentes qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges, ou de l'inexécution de l'une seule des clauses du bail et deux mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

ARTICLE 10 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise en base.

ARTICLE 11 - Frais

Les frais et honoraires, droits d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

ARTICLE 12 - Election de domicile – Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Paris

Fait en deux exemplaires originaux,

A

Le

LE BAILLEUR

Thomas Hoey
And Genevieve Hoey
19th April 2016

LE PRENEUR

SMAS TOURISME
9, Rue Le Chatellier
75017 PARIS

