



Me Thibault LAMBOURG

Huissier de Justice

4 Rue Antoine Dischamps
63160 BILLOM

EXPÉDITION

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX-MILLE-VINGT-TROIS ET LE SEIZE OCTOBRE

À la requête de :

La **SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme à conseil d'administration, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS (75) sous le numéro 379 502 644, ayant son siège social 26 Rue de Madrid à PARIS (75008), représentée par **Monsieur Jérôme LACAILLE**, Directeur Général,

Ayant pour avocat constitué la **SCP SAVARY - JUAREZ**, société d'avocats inscrite au Barreau de CLERMONT-FERRAND (63000) et y demeurant 121, Rue Fontgivière, prise en la personne de **Maître Geoffrey JUAREZ**,

Et pour avocat plaidant la **SCP DESILETS ROBBE ROQUEL**, société d'avocats inscrite au Barreau de LYON (69000) et y demeurant 170, Boulevard Stalingrad, prise en la personne de **Maître Matthieu ROQUEL**,

Agissant en vertu de :

L'expédition en forme exécutoire d'un acte de vente contenant prêt reçu, en la forme authentique, par **Maître Xavier CAUGANT**, Notaire associé au sein de la **SCP "Roger QUERE, Henri DORVAL, Jacques DANIELOU et Alain HASCOET, Notaires associés"** titulaire d'un office notarial à CONCARNEAU (FINISTERE) dont le siège social est 15 Avenue de la Gare, en date du SEIZE JUIN DEUX MILLE SIX (16.06.2006)

Un commandement de payer valant saisie immobilière ayant été signifié, par acte de mon ministère, en date du DIX-HUIT JUILLET DEUX MILLE VINGT-TROIS (18.07.2023) ;

Le délai de HUIT (8) jours prévu à l'article R.322-1 du Code des procédures civiles d'exécution ayant expiré ;

Je, **Maître Thibault LAMBOURG**, Huissier de Justice associé au sein de la **SCP Pierre BRACONNIER & Thibault LAMBOURG - Huissiers de Justice associés**, société civile professionnelle dont le siège social est à ISSOIRE (63500), 7 place Chancelier Duprat, titulaire des études d'ISSOIRE (63500), 7 place Chancelier Duprat et BILLOM (63160), 4 rue Antoine Dischamps, exerçant dans l'office de BILLOM (63160), soussigné,

CERTIFIE

M'être rendu ce jour, le **SEIZE OCTOBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS (16.10.2023) à 11 heures 00** au [REDACTED] ;

Où là étant, en présence des personnes mentionnées aux articles L.142-1 et R.322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, à savoir :

- **Madame Séverine LARRAT**, diagnostiqueur immobilier ;

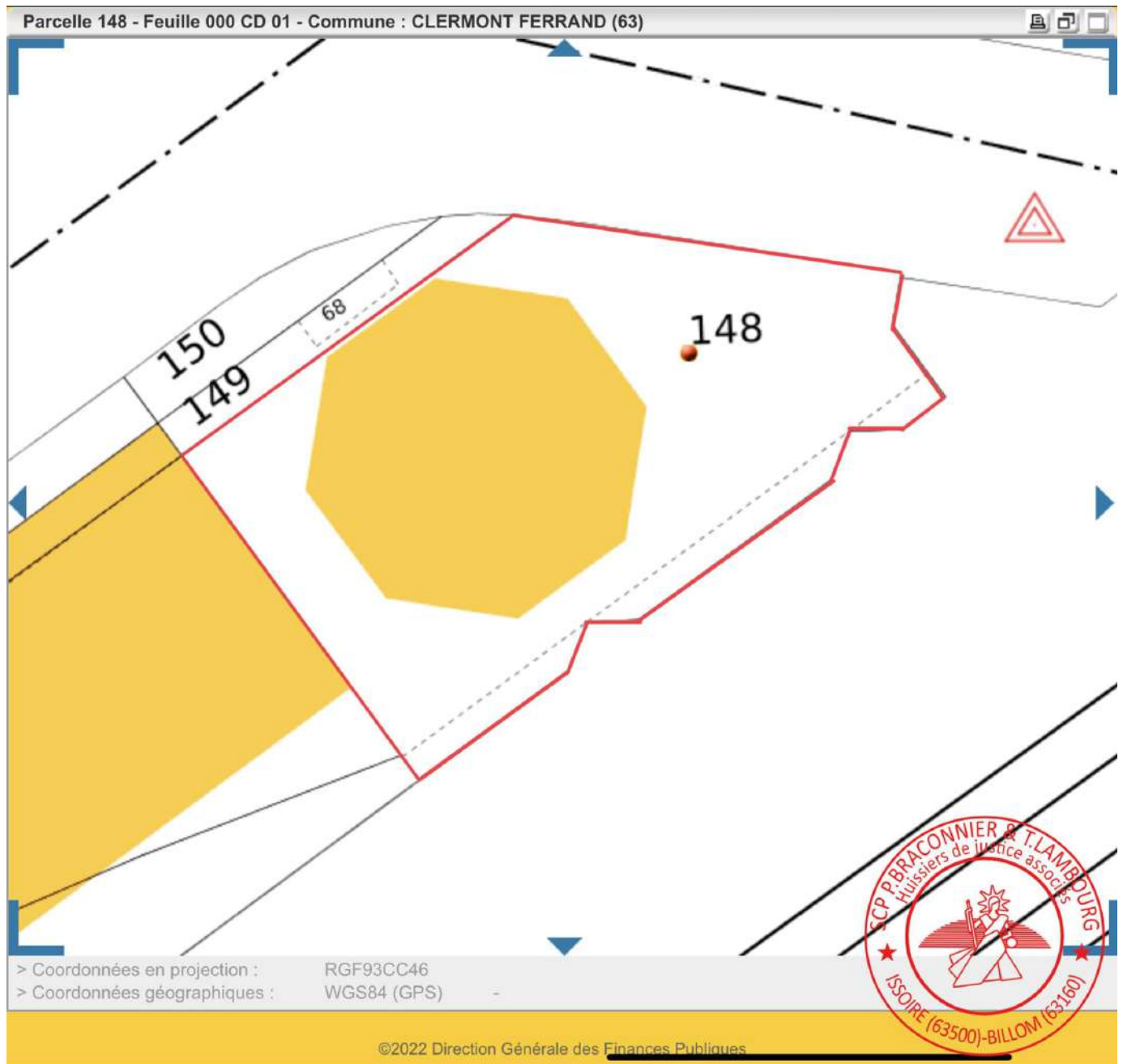
Et, également, en présence de :

- **Madame Ana FERREIRA**, collaboratrice au sein d'UXCO, gestionnaire du local objet de la présente procédure et des locaux communs ;

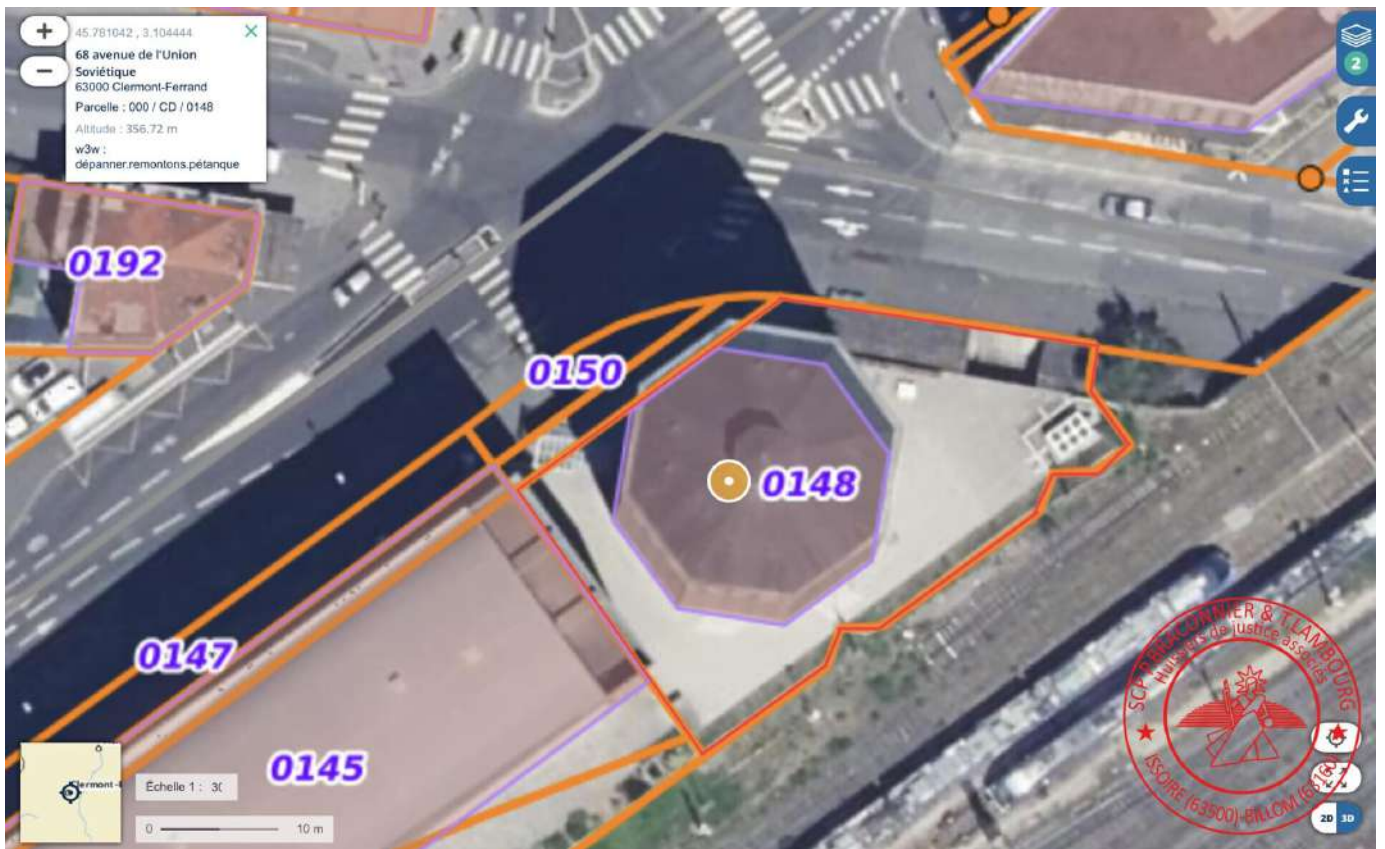
- [REDACTED], occupant du local objet de la présente procédure ;

Lesquels m'autorisent à pénétrer dans les lieux et à procéder à l'objet de ma mission laquelle leur a été préalablement détaillée ;

SITUATIONS SATELLITE ET CADASTRALE DE L'IMMEUBLE - ENVIRONNEMENT - EXTERIEUR



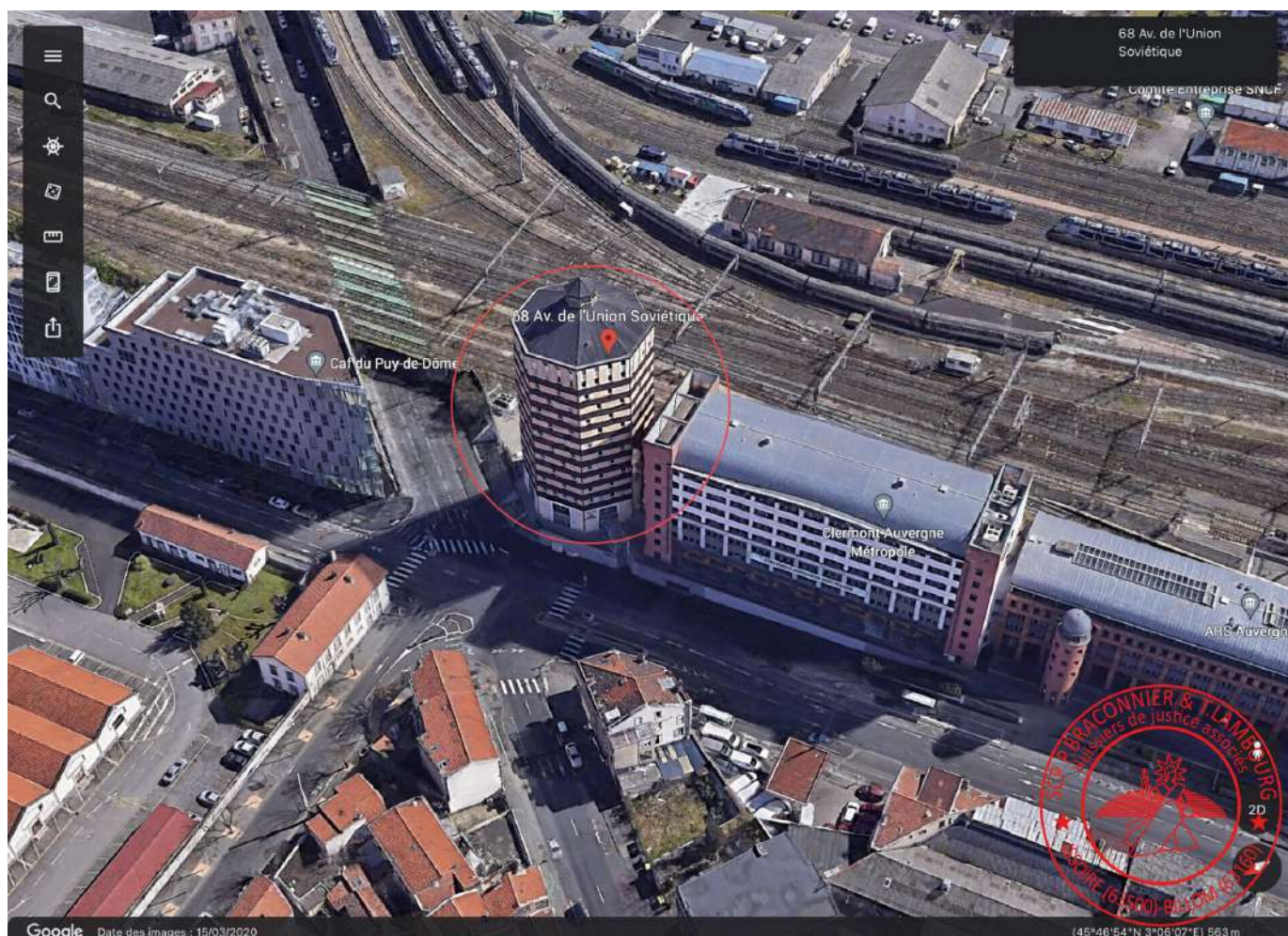
Extrait de plan cadastral



Extrait Géoportail avec vue satellite et délimitations cadastrales



Extrait 3D Google Earth - Orientation Nord



Extrait 3D Google Earth - Orientation Est

Le local objet de la présente procédure constitue le lot n°149 (appartement 500) - 5ème étage - d'un immeuble sis 68, Avenue de l'Union Soviétique à CLERMONT-FERRAND (63100) sur une parcelle cadastrée Section CD, numéro 148, outre les 104/10.000èmes des parties communes ;

Cette immeuble, connu sous le nom de "Le Parc Belvédère", a été édifié dans le courant de l'année 2006 ;

Il a pour architecte le **Cabinet Fabre & Speller**, internationalement reconnu ;

Il doit sa renommée à sa forme octogonale et aux bandes de cuivre présentes aux inter-niveaux ;

L'avenue de l'Union Soviétique, située à proximité immédiate du centre de CLERMONT-FERRAND, fait la jonction entre les anciennes cités de CLERMONT et de MONTFERRAND ;

S'y trouvent, notamment :

- La Gare SNCF ;
- Le siège de CLERMONT METROPOLE ;
- Le siège de l'ARS
- Le 92ème Régiment d'Infanterie ;
- Le siège de la CAF du PUY-DE-DÔME ;

Par ailleurs, à environ 500 mètres au Nord se situe le CHU d'ESTAING lequel contient, notamment, la maternité ainsi que l'ensemble des services de pédiatrie ;

A même distance, au Sud, se situent les lycées Blaise Pascal & Jeanne d'Arc ;

Enfin, l'immeuble est à environ 1 kilomètre du siège social mondial de MICHELIN et du stade Marcel Michelin ;

Le dossier complet de la ville de CLERMONT-FERRAND est disponible sur le site internet de l'INSEE à l'adresse suivante : [Dossier complet – Commune de Clermont-Ferrand \(63113\) | Insee](#)

Photographies numérotées 1 à 4

COPROPRIETE - OCCUPATION - SUPERFICIE

L'immeuble est régi par le statut de la copropriété des immeubles bâtis conformément aux dispositions de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

Le syndic de la copropriété est la **SARL CITYA CLERMONT FERRAND** sise 12 Rue Blatin à CLERMONT-FERRAND (63000) ;

Le local est actuellement loué à la **SAS GLOBAL EXPLOITATION à l'enseigne UXCO** immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172, Rue Raimon de Trencavel - CS 40066 - 34075 MONTPELLIER Cedex 3, suivant contrat de bail commercial de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services en date du DIX AVRIL DEUX MILLE DIX-HUIT (10.04.2018), joint au présent acte (annexes 72 à 89).

Ledit contrat a été conclu pour une durée de neuf (9) années prenant rétroactivement effet le PREMIER JANVIER DEUX MILLE DIX-HUIT (01.01.2018) ;

Le loyer, à la date de signature du contrat, est de 4067 euros / an avec indexation triennale ;

Le local est actuellement sous loué dans le cadre de l'activité normale de location en résidence avec services à [REDACTED] ;

En outre, il m'est déclaré par la gestionnaire que la **SAS GLOBAL EXPLOITATION** exploite 119 lots dans l'immeuble ;

Un règlement intérieur, joint au présent acte (annexes 69 à 71), a été édité par ses soins ;

Le local mesure, selon diagnostic établi par **Madame Séverine LARRAT** : 32,99 m²

DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES

L'immeuble est composé d'un hall d'entrée dont l'accès est sécurisé, garni de boîtes aux lettres et desservant un escalier ainsi que deux ascenseurs ;

A droite du hall d'entrée se situe le bureau de la gestionnaire de la **SAS GLOBAL EXPLOITATION** ;

Deux espaces privatifs mais communs aux résidents de la **SAS GLOBAL EXPLOITATION** sont accessibles en étage :

- Une pièce de vie avec coin salon, petit espace fitness et kitchenette ;
- Une laverie avec cinq machines ainsi que des toilettes ;

Photographies numérotées 5 à 21

DESCRIPTIF INTERIEUR DU LOCAL

- Entrée / Kitchenette :

Bloc-porte blindé en bon état général ;

Sol en linoleum imitation parquet en bon état général ;

Plinthes en PVC peint en bon état général ;

Murs recouverts d'un projeté peint en bon état général ;

Plafond recouvert d'un projeté peint en bon état général ;

Présence d'une kitchenette à gauche comprenant :

- Plan en inox avec évier / mitigeur et deux plaques électriques ;

- Meuble sous évier ;
- Deux placards hauts ;
- Un réfrigérateur ;

Equipements :

- Une applique au plafond ;
- Une VMC ;

Photographies numérotées 22 à 27

- Salle d'eau :

Dans le prolongement, une salle d'eau ;

Bloc-porte en bon état général ;

Sol en linoleum imitation parquet en bon état général ;

Plinthes en PVC peint en bon état général ;

Murs recouverts d'un projeté peint en bon état général ;

Dalles de plâtre sur rails visibles ;

Equipements :

- Cabine de douche en état d'usage ; flexible et pommeau ; deux portes coulissantes en PVC avec vitrage opaque ;
- WC en état d'usage ;
- Meuble vasque en bon état général ; évier avec mitigeur ; deux placards bas ;
- Deux ampoules ;
- Une applique au plafond ;
- Un radiateur soufflant ;

Photographies numérotées 28 à 36

- Pièce de vie :

La pièce de vie est située au fond du couloir et donne à l'Ouest ;

Sol en linoleum imitation parquet en bon état général ;

Plinthes en PVC peint en bon état général ;

Murs recouverts d'un projeté peint en bon état général ;

Plafond recouvert d'un projeté peint en bon état général ;

Equipements :

- Un thermostat ;
- Un tableau électrique ;
- Une fenêtre un vantail PVC et double vitrage ; absence de volets ;
- Un canapé convertible ;
- Une table basse ;
- Une table avec étagères ;
- Un bureau avec étagères ;
- Une bibliothèque ;
- Une applique au plafond ;
- Un rideau ;

Photographies numérotées 37 à 52

- Chambre :

La chambre est située dans la continuité de la pièce de vie, au Nord ;

Bloc-porte en bon état général ;

Sol en linoleum imitation parquet en bon état général ;

Plinthes en PVC peint en bon état général ;

Murs recouverts d'un projeté peint en bon état général ;

Plafond recouvert d'un projeté peint en bon état général ;

Equipements :

- Une fenêtre un vantail PVC et double vitrage ; absence de volets ;
- Un placard deux portes coulissantes en état d'usage ;
- Un ballon d'eau chaude de 150 litres ;
- Un lit double ;
- Deux tables de chevet ;
- Un rideau ;
- Une console ;

Photographies numérotées 53 à 65

Le chauffage est collectif avec appoint individuel ;

Photographies numérotées 66 à 68

Telles sont les constatations faites ce jour au 68 Avenue de l'Union Soviétique, à CLERMONT-FERRAND (63000), et de ce qui précède je rédige le présent procès-verbal de constat, avec 68 photographies pour servir et valoir ce que de droit.

Coût de l'Acte Arrêté du 28 février 2020	
Émoluments HT	219,16€
Déplacement HT	7,67€
Sous-Total HT	226,83€
TVA 20,00%	45,36€
Total TTC	272,19€

L'Huissier de Justice soussigné
Maître Thibault LAMBOURG











PLAN D'INTERVENTION

LE BELVEDERE
68, AVENUE DE L'UNION SOVIETIQUE
63000 CLERMONT FERRAND

ACCESS VEHICULES

LOGEMENTS

CIRCULATION

CHASSIS DE REEMPLISSAGE

CAFETERIA

NIVEAU 13

NIVEAU 12

NIVEAU 11

NIVEAU 10

NIVEAU 9

NIVEAU 8

NIVEAU 7

NIVEAU 6

NIVEAU 5

NIVEAU 4

NIVEAU 3

NIVEAU 2

NIVEAU 1

MEEZANINE

NIVEAU -1

NIVEAU -2

NIVEAU 13

NIVEAU 10

NIVEAU 11

NIVEAU 12

NIVEAU 0

NIVEAU 1

NIVEAUX 2-4, 6 et 8

NIVEAU 2

NIVEAU 1

24H

**AF SERRURERIE
CLERMONT
FERRAND
URGENCE 63**

Site web : <https://www.afferrurier-clermont.fr/>

**Serrurier et Vitrier à
CLERMONT FERRAND et
dans tout le 63**

TEL : 04 73 73 42 12
Urgences : 06 43 80 38 51

Revue de : (P) sur présentation de la (P) 112

LEGENDE

■ Mur à suite	■ Porte de secours
▲ Escalier principal	■ Escalier secondaire
▲ Colonne porte	— C — Colonne à suite
▲ Colonne élève	— S — Salle sans
▲ Transformateur	— C — Corridor
■ Corridor élévateur	



TON MANAGER

Ana-Rita FERREIRA

0635135059

clermont@uxco.com

LES HORAIRES

LUNDI / MARDI / MERCREDI / JEUDI

VENDREDI

SAMEDI / DIMANCHE



09h00 - 13h00 et 14h00 - 18h00



09h00 - 13h00 et 14h00 - 17h00



FERMÉ

LES SERVICES



WIFI HAUT DÉBIT



LAVERIE CONNECTÉE



FITNESS ZONE



LOCAL VÉLOS



CLIMATISATION



PARKING SÉCURISÉ



COWORK ZONE



CUISINE COMMUNE



ANIMATION SOIRÉE



VIDEO SURVEILLANCE



ACCÈS PMR



COIN COIN



COLISBOX



BARBECUE



ROOFTOP



PATIO COUR EXTÉRIEURE



MANAGER

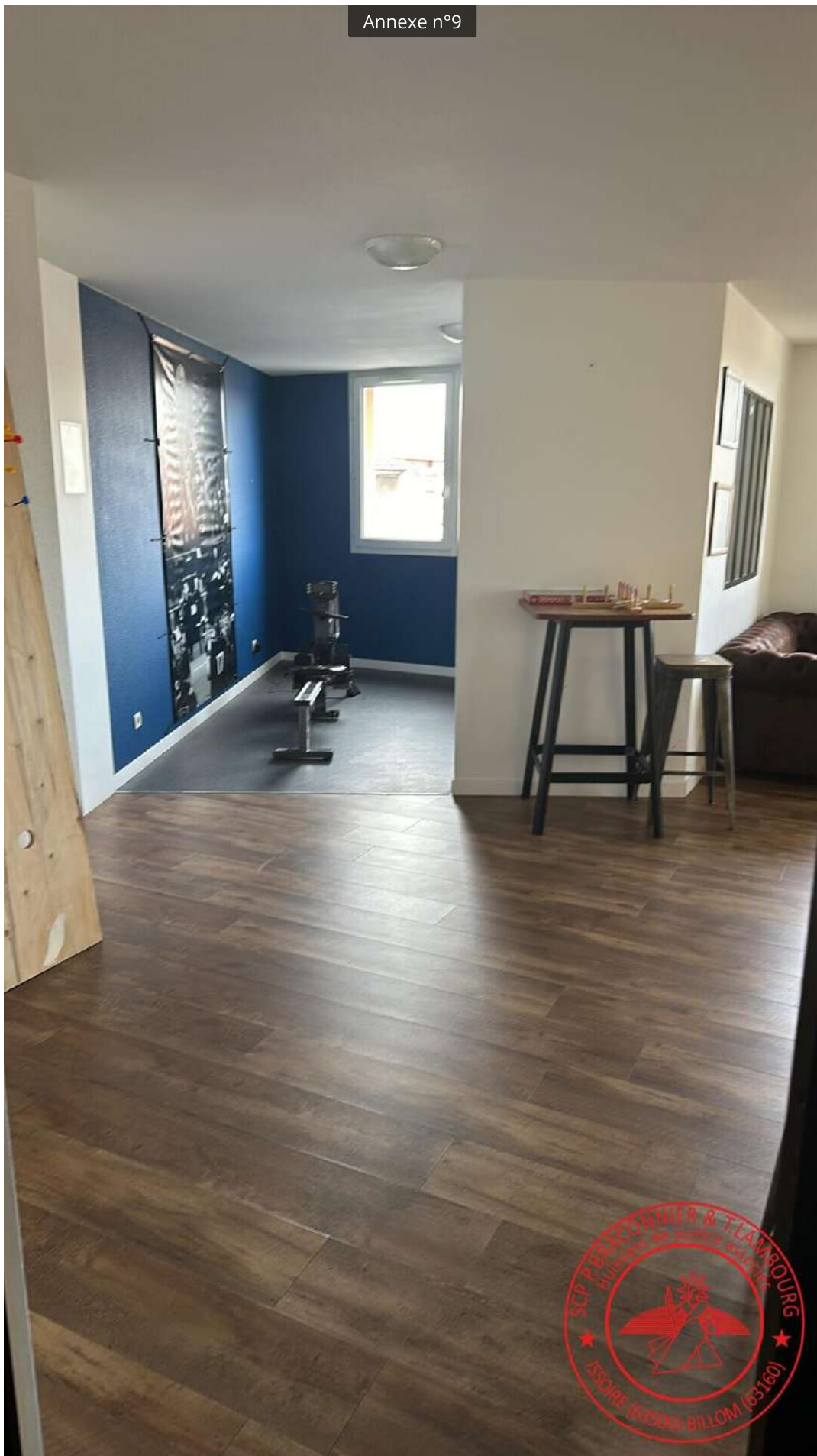


ACCÈS SÉCURISÉ







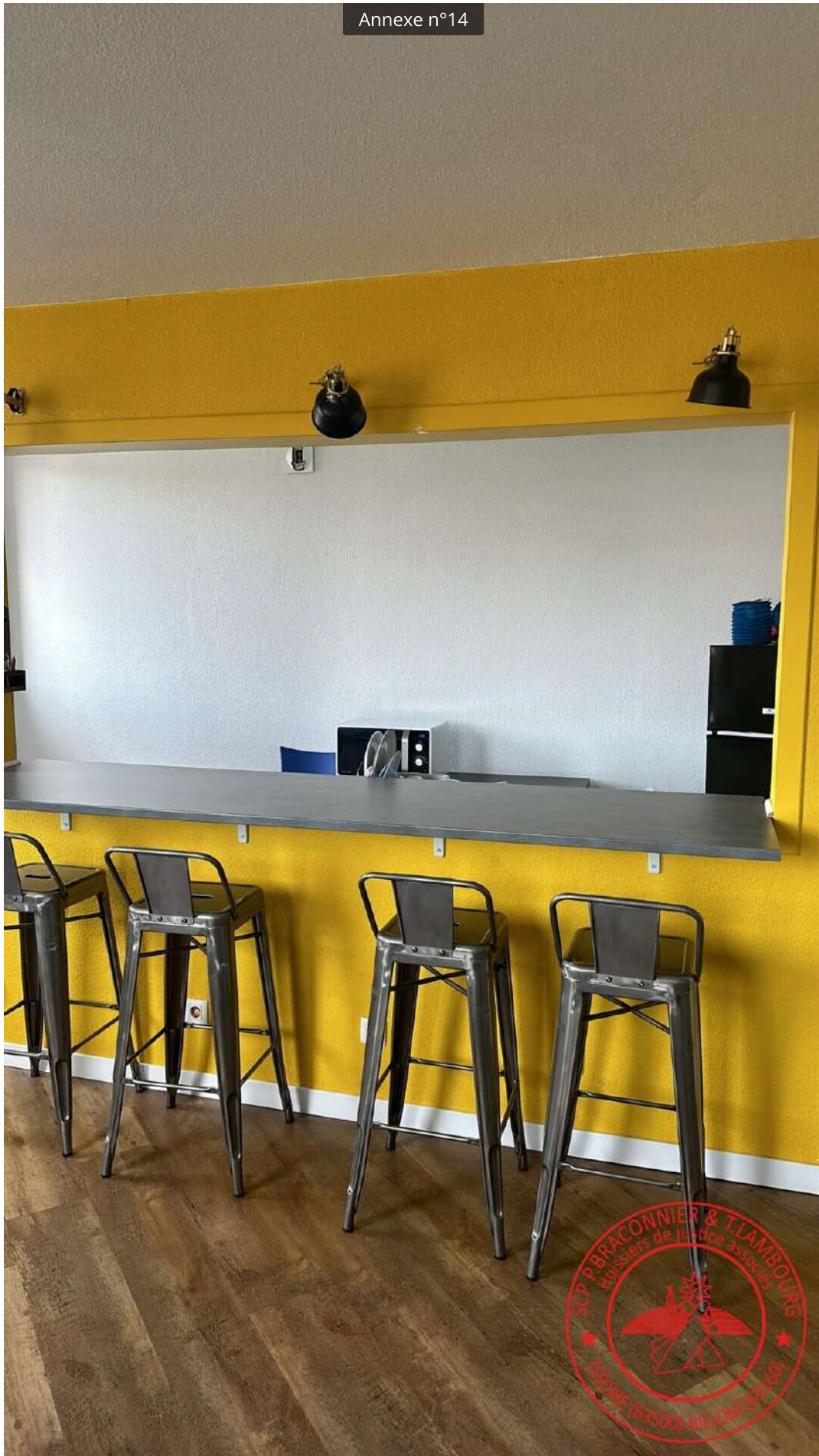






















































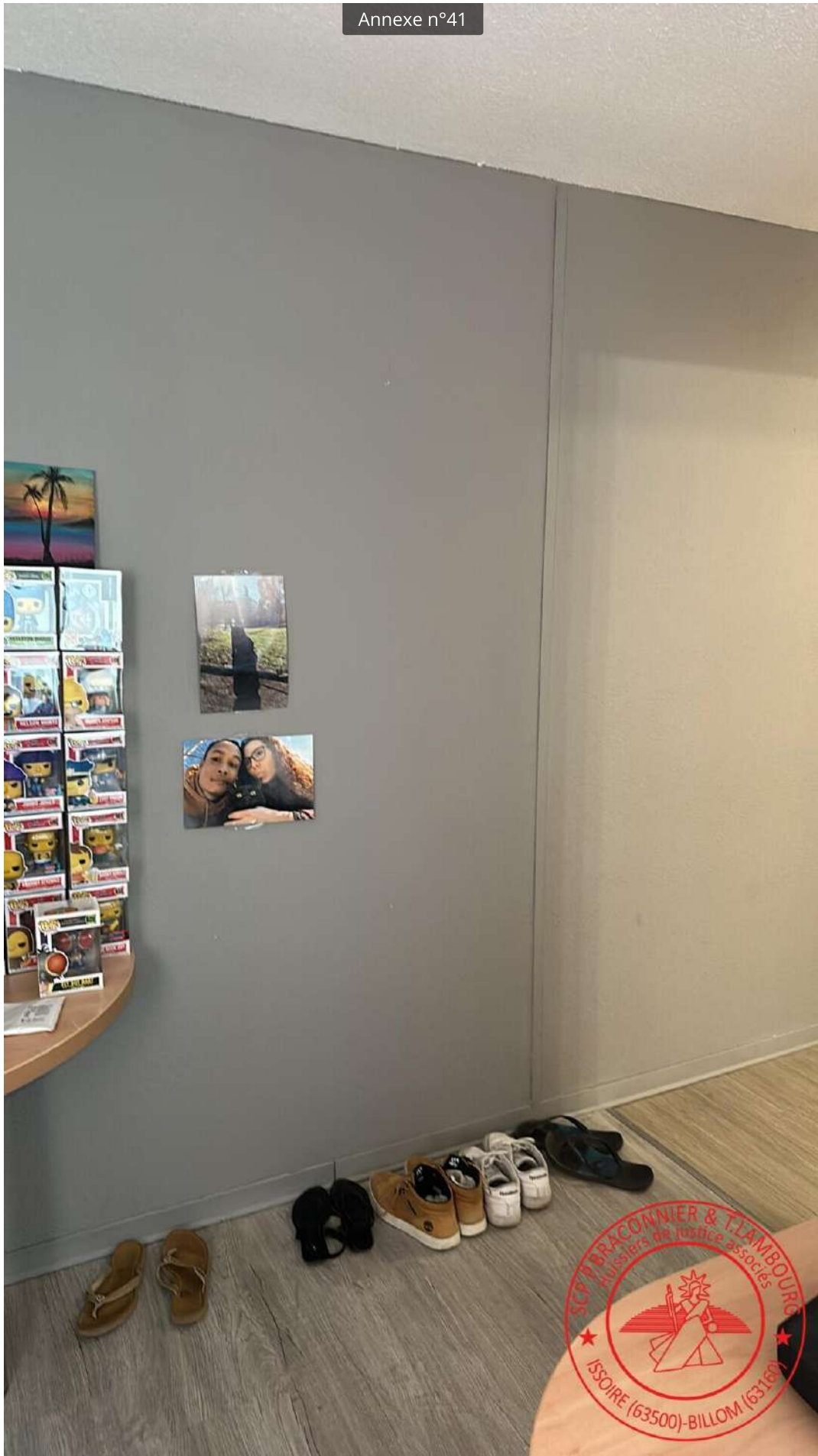








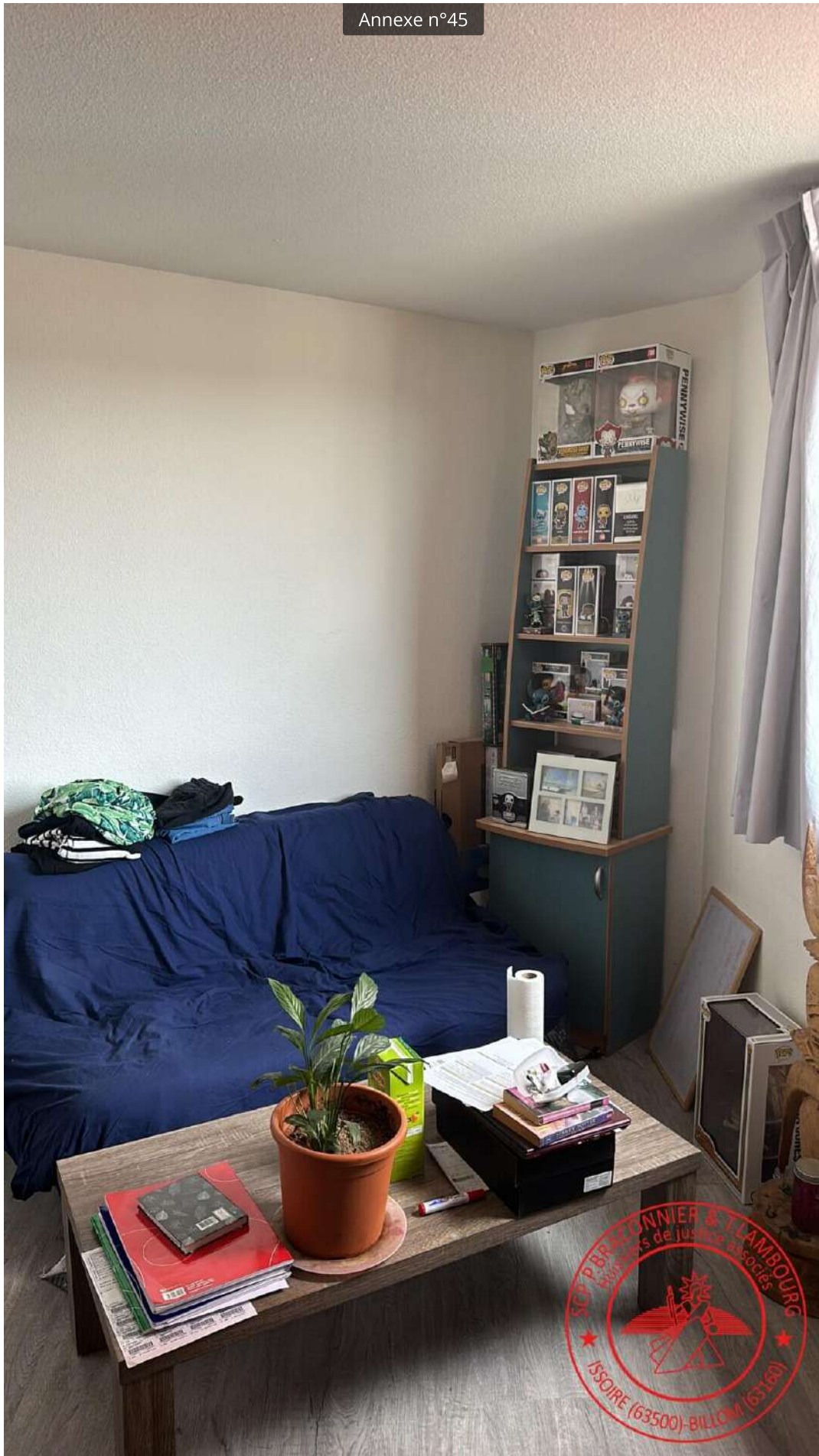






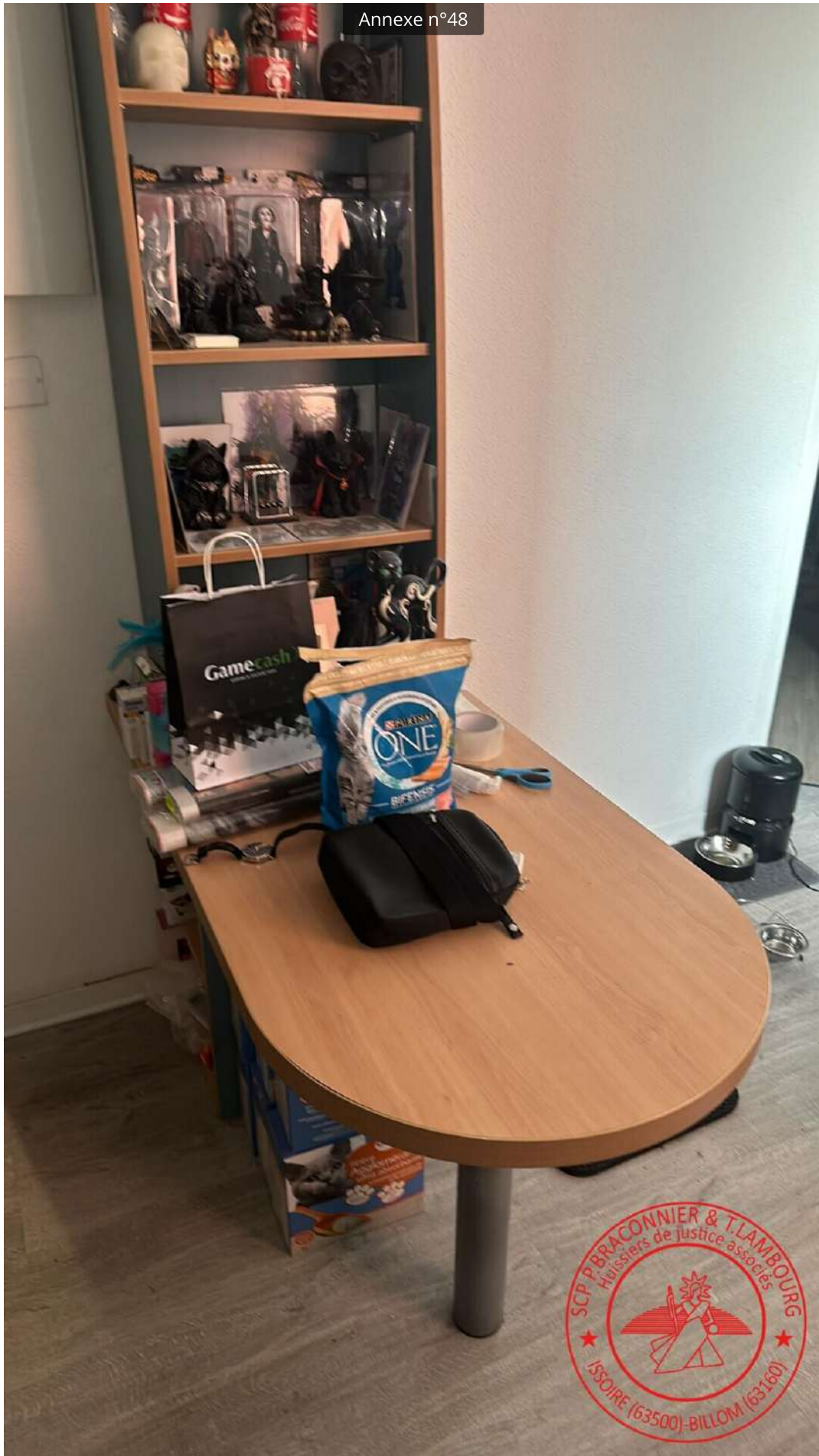






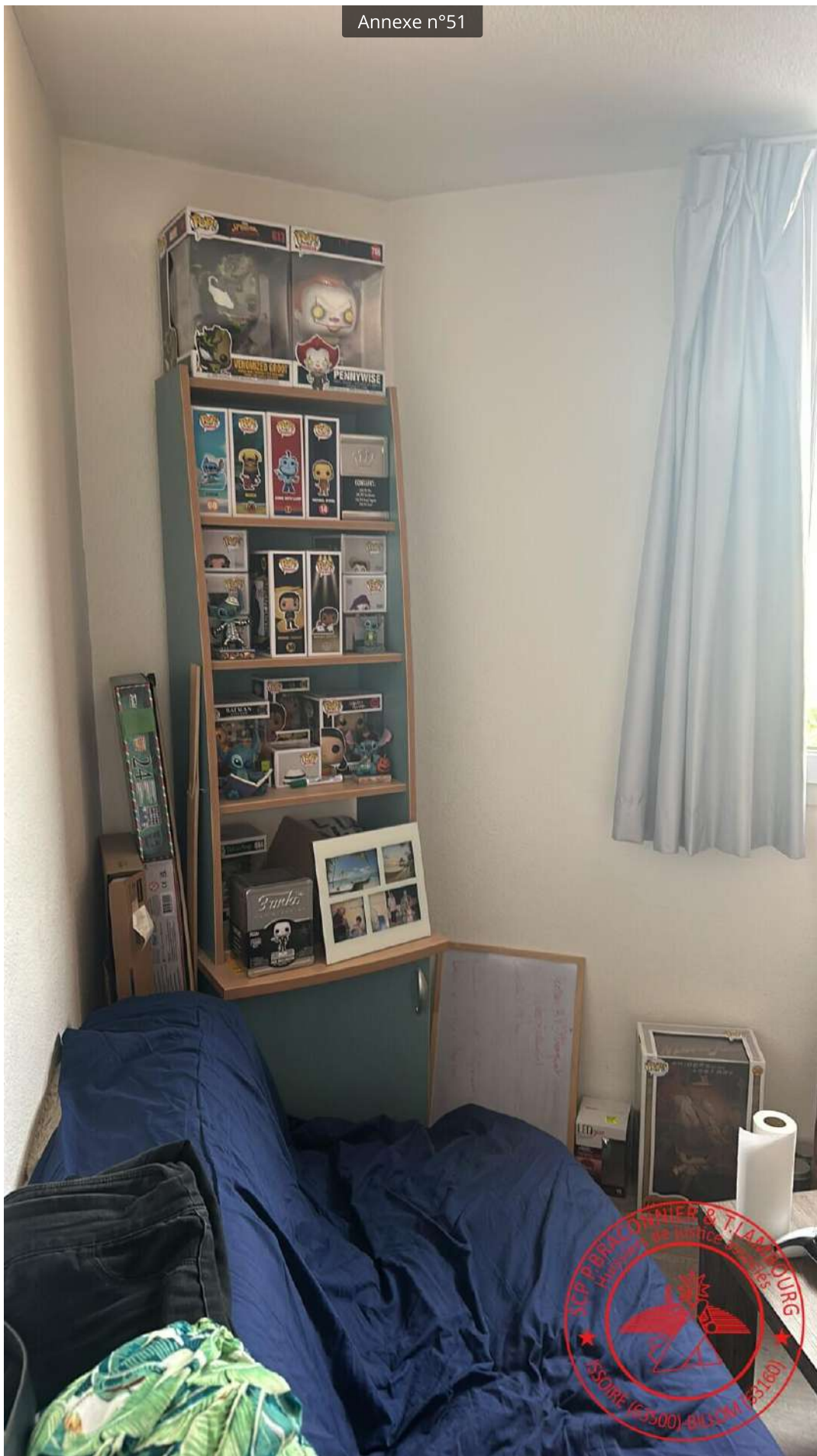














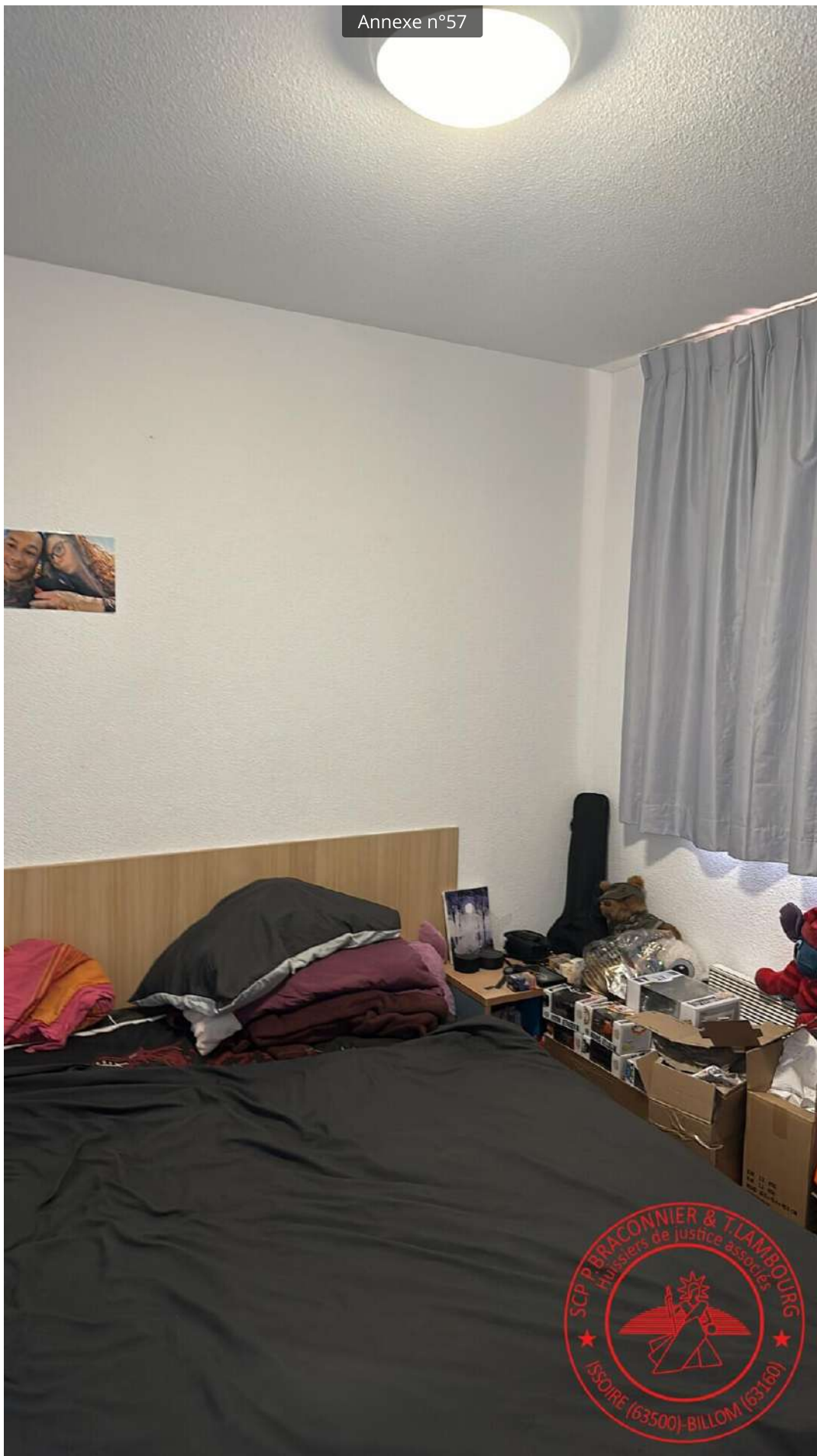


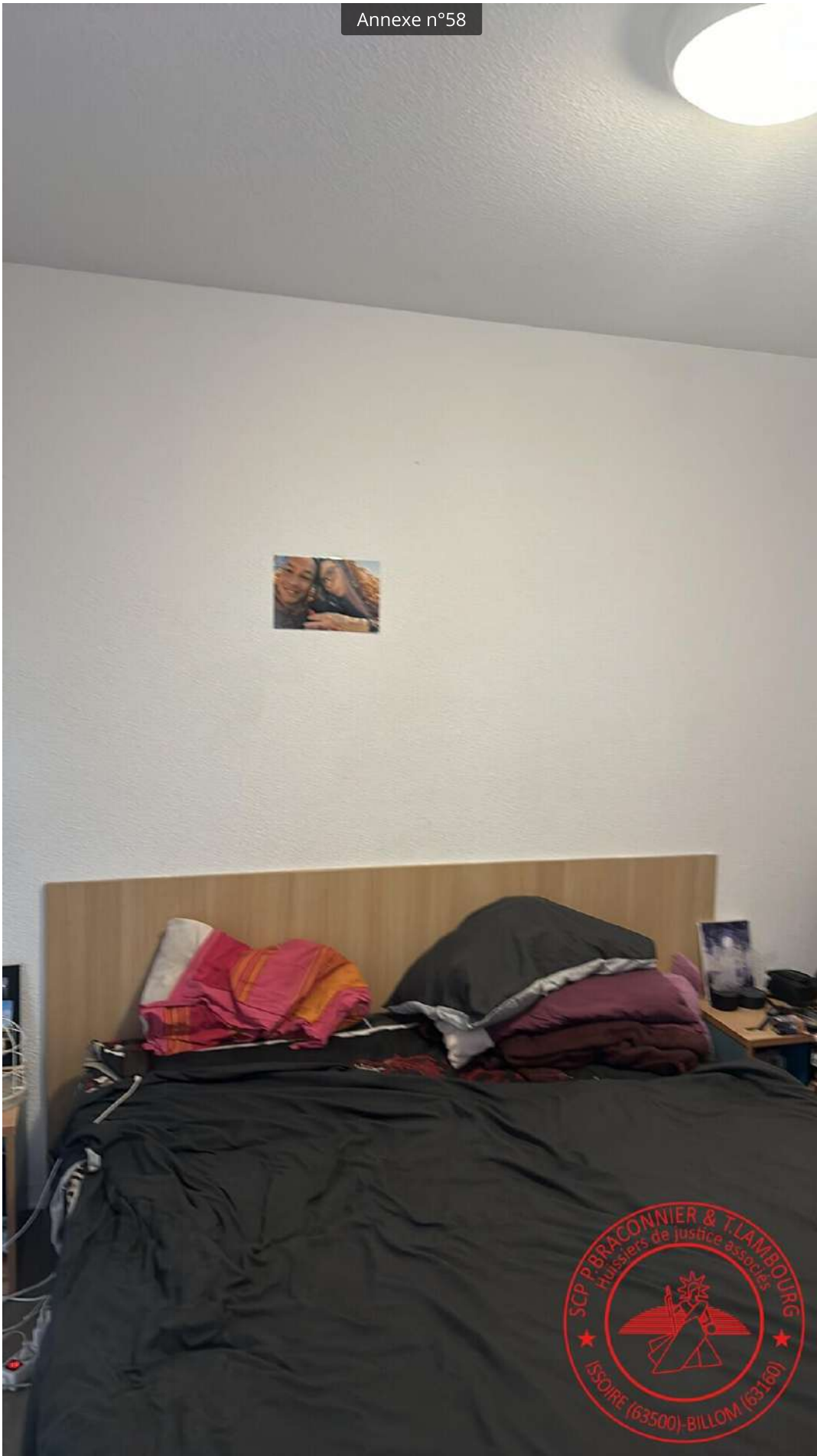


SCP P BRACONNIER & THIBAUT LAMBOURG
Experts de
1031839
035001-BILLOM 032160



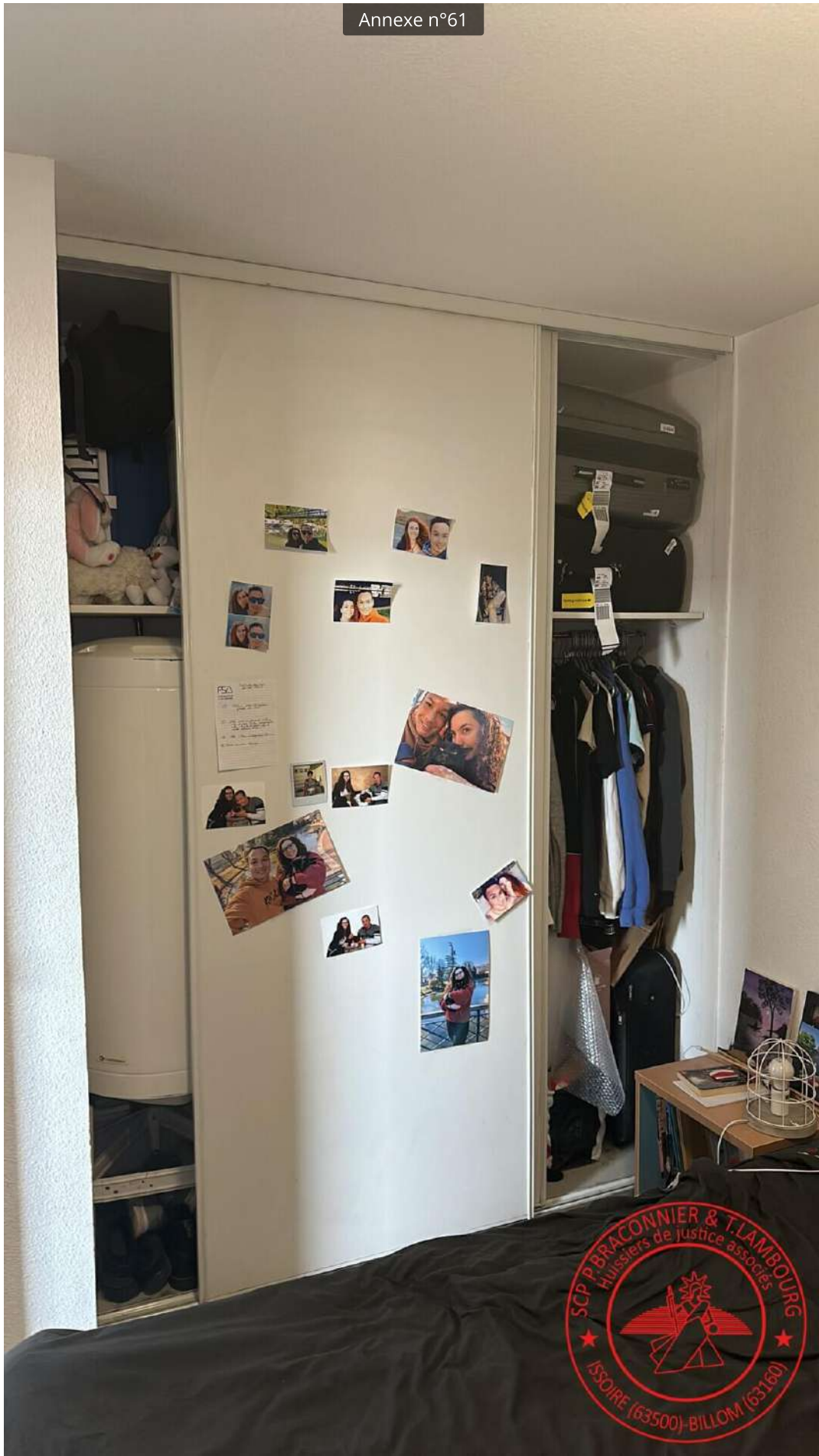


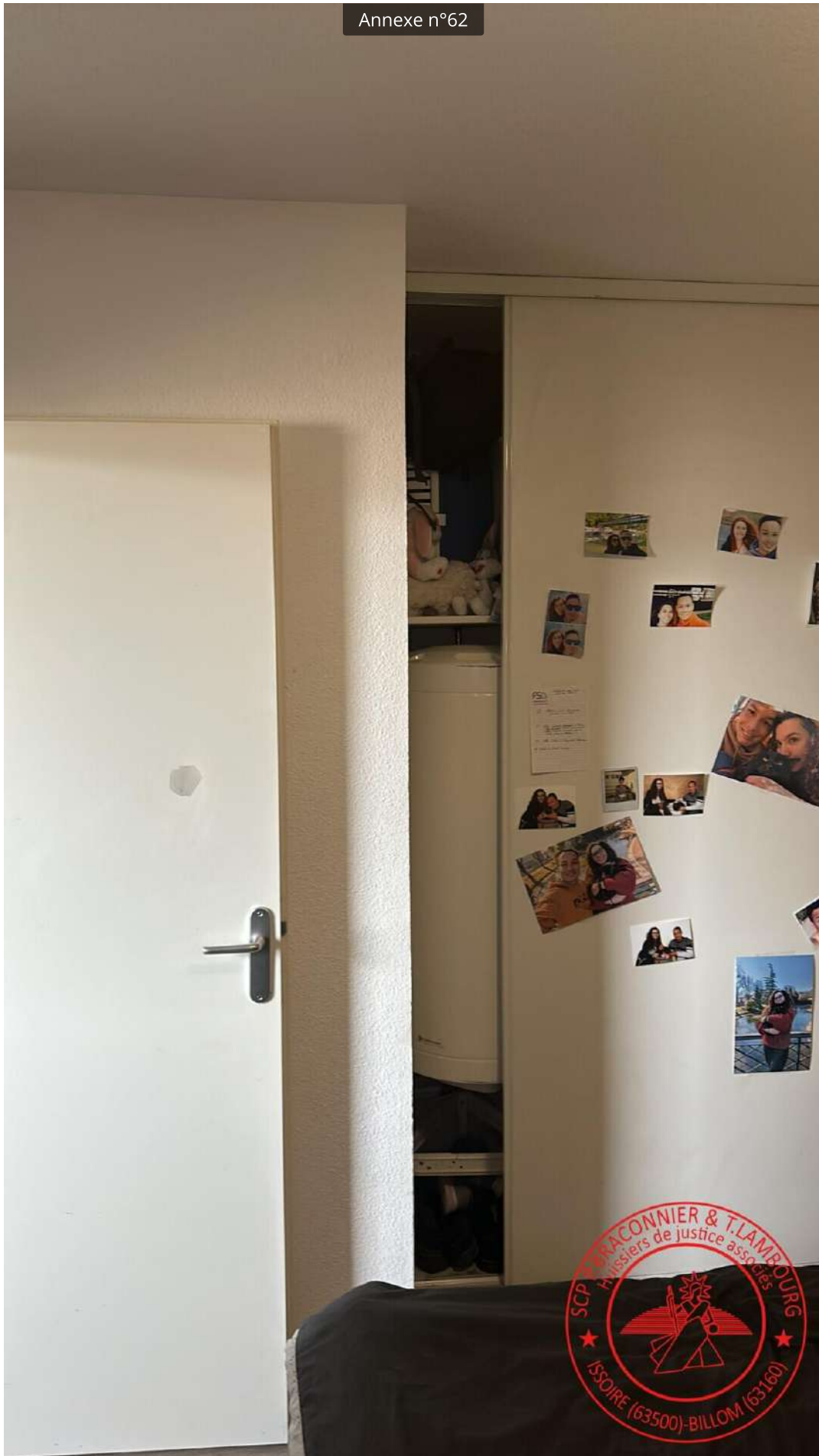












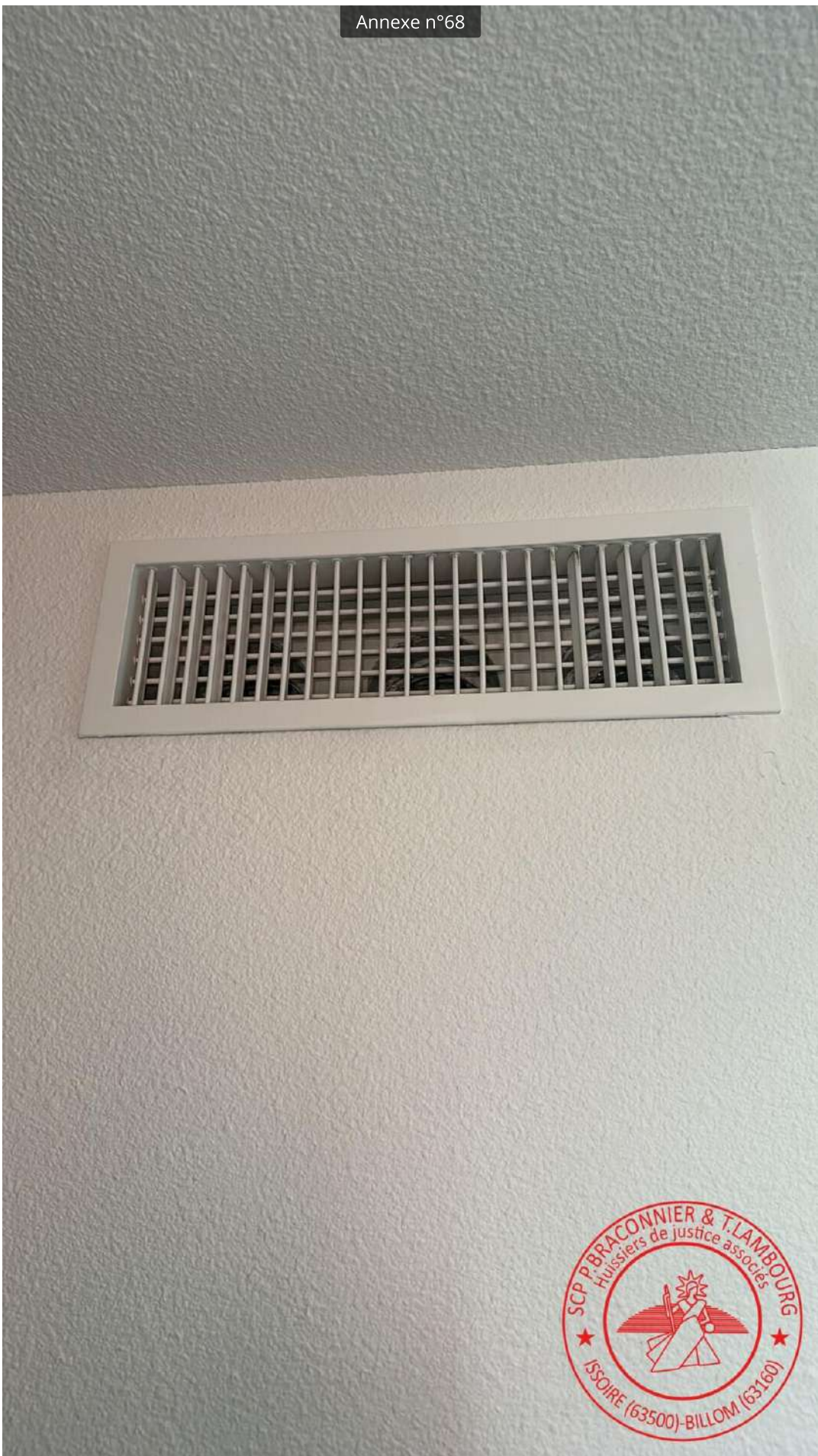














RÈGLEMENT INTÉRIEUR

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque occupant a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux autres occupants et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité, la tranquillité ou l'esthétique de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chaque occupant peut user librement des parties communes pour la jouissance de sa fraction divisée, suivant leur destination, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres occupants.

RESPONSABILITE

Chaque occupant est responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes conséquences dommageables résultant d'un usage abusif que ce soit de son fait, des personnes ou des choses qu'il a sous sa garde, des personnes se rendant chez lui.

BRUITS

Tout occupant qui serait à l'origine de saletés ou dégradations (de lui-même, des personnes qu'il héberge ou qui lui rendent visite) se verra notifié la facture de la réparation ou de nettoyage correspondante qu'il devra régler à réception.

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service. Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et plus particulièrement entre 22h00 et 07h00.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne anormale, même temporaire pour les voisins. Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de vibrations. Les appareils électriques devront être antiparasités. Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruits.

ENCOMBREMENT

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants, ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés ou entreposés.





ANIMAUX

Les occupants ne pourront avoir ou attirer aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Les chiens de petite taille et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux seront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas les animaux domestiques ne devront errer dans les parties communes, ils devront impérativement être portés ou tenus en laisse. Les dégâts ou dégradations causées par un animal, quel qu'il soit, seront à la charge de son gardien.

ENSEIGNES ET PLAQUES

Il ne pourra pas être posé de plaques autocollantes sur les portes palières. Il n'est pas autorisé de poser des plaques, autocollants... sur les portes d'entrée de l'immeuble. Les étiquettes des boîtes à lettres seront réalisées et posées par le syndic.

HARMONIE ET ASPECT

Aucun aménagement extérieur ni aucune décoration ne peuvent être apportés aux balcons, fenêtres, terrasses, et fermetures extérieures. Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement ou intérieurement individuellement. Les tapis-brosses dans les parties communes devant l'entrée des appartements sont interdits. En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

UTILISATION DES FENETRES

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé. Les pots de fleurs devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants et les voisins. Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage. Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

ASCENSEUR (S'il y a lieu)

L'ascenseur ne devra pas être utilisé pour le transport de matériel lourd, ou encombrant. Il est strictement réservé au transport de personnes.

BALCONS-TERRASSES

Tout aménagement ou décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'immeuble est interdit. L'utilisation des balcons, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal. Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures des balcons et terrasses si celui-ci dépasse la hauteur de la rampe.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur. Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser grill, barbecue ou installation similaire, ni d'en utiliser même de mobiles ou électriques.

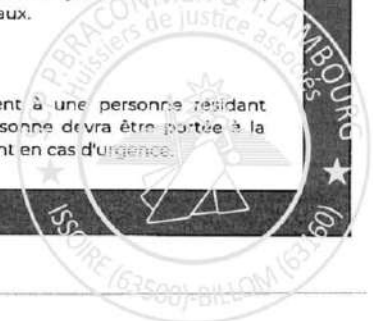
Il est par exemple interdit de déposer ou d'installer sur les balcons du mobilier de rangement, type armoire, étagère, des éléments électroménager, type machine à laver, réfrigérateur, congélateur... Il est également interdit de fixer tout appareil ou objet dans les murs (tableaux, décoration...)

REPARATION-ACCES AUX OUVRIERS

Les occupants devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée, et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.

LIBRE ACCES

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du gardien. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.





SECURITE-SALUBRITE

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matière volatiles ou inflammables. Dans les sous-sols ainsi que sur les emplacements de parkings et leur accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il est expressément interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou encore sur les voies de circulation (vidanges et lavages interdits en sous-sol)

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux. Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

CHAUFFAGE

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

LIVRAISONS

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures. Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

ANTENNES ET PARABOLES

Les installations d'antenne ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'immeuble, sont interdits.

STORES ET GRILLAGES

Le modèle de store doit être conforme à celui décrit par l'architecte (fixation, teinte...)
La pose de cannisses ou toute autre protection filet, palissade, bois est interdite.

ORDURES MENAGERES

Les déchets et liquides ne doivent pas être déversés en vrac dans les poubelles, mais préalablement emballés. Le déversement des liquides et emballages en vrac est interdit.





CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

de locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services
soumis aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du Code du commerce

RESIDENCE AVEC SERVICES

« LE BELVEDERE » à CLERMONT-FERRAND

Entre :

Nom et Prénom ou raison sociale : **BIARD ALAN M.,**

Adresse : **65, Carrigweir**

Adresse : **Tuam**

Code postal et Ville : **Co GALWAY IRLANDE, ou EIRE**

Nom et Prénom ou raison sociale :

Adresse :

Adresse :

Code postal et Ville :

Ci-après dénommé(s) « *le(s) Bailleur(s)* » ou « *le(s) Propriétaire(s)* ».

D'une part,

Et :

La société dénommée « **GLOBAL EXPLOITATION** » Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 100.000 Euros, immatriculée au RCS de Montpellier sous le numéro 535 302 525, dont le siège social est sis 172, rue Raimon de Trencavel - Le Clos des Muses CS40066 - 34075 MONTPELLIER Cedex3.

Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui ;

Ci-après dénommée « *le Preneur* » ou « *l'Exploitant* ».

D'autre part,

Ci-après dénommés collectivement « *les Parties* ».

PREAMBULE CONTRACTUEL :

Le Propriétaire a donné à bail commercial à la société PARK AND SUITES, les locaux affectés à une résidence de services ci-après désignés « *le(s) bien(s)* » à l'article 1^{er} du présent bail.

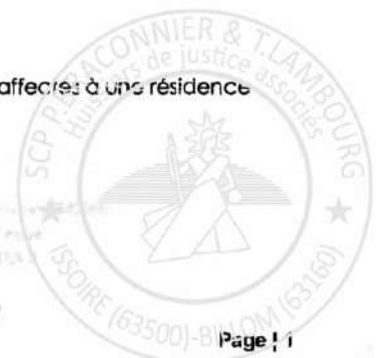
A.B.  Global Exploitation

04 99 34 97 20
04 99 34 97 34
172 rue Raimon de Trencavel - Le Clos des Muses CS40066 - 34075 MONTPELLIER Cedex3

25 Boulevard de France
34075 Montpellier Cedex 3
04 99 34 97 20



Prise en la personne de son représentant légal ou toute personne dûment habilitée par lui ;





Le bail commercial initialement conclu avec la société PARK AND SUITES a pris effet le 01/12/2009 pour une durée de neuf (9) années. Il est précisé qu'un avenant audit bail a été régulièrement formé et accepté avec une prise d'effet au 01/04/2014.

Il est rappelé que :

- 1) La société PARK AND SUITES a cédé le fonds de commerce de la résidence LE BELVEDERE à la société PARK AND SUITES ETUDES par un acte d'apport de fonds de commerce enregistré le 01/04/2013,
- 2) Les Propriétaires se sont opposés à cette cession et la Cour d'appel de RIOM a par arrêt du 14 décembre 2016 jugée cette cession inopposable aux Propriétaires, de telle sorte que PARK AND SUITES est demeurée preneur à bail,
- 3) PARK AND SUITES ETUDES, SAS au capital de 100.000,00€, ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet - CS40066- 34075 Montpellier cedex 3, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n°B 535 302 525 vient aux droits de la société SUITES ETUDES, SARL au capital de 311.242,00€ ayant son siège social sis 125 rue Gilles Martinet - CS40066- Montpellier cedex 3, immatriculée sous le n°B487 802 704 par l'effet de transmission universelle de patrimoine (dissolution sans liquidation) intervenue selon acte du 28/11/12 rétroactivement au 01/01/2012 et enregistrée au SIE de MONTPELLIER SUD EST le 26/12/12 Bordereau n°2012/3 371 Case n°47. Etant précisé que le nom commercial reste « SUITES ETUDES » ou « SUITETUDES ».
- 4) La société PARK AND SUITES ETUDES ayant changé de dénomination sociale pour GLOBAL EXPLOITATION, par décision du 27 juillet 2015, immatriculée au RCS de Montpellier sous le même numéro 535 302 525, dont la marque commerciale est « SUITETUDES ».

Par acte séparé, joint au présent bail (**Annexe 1**), PARK AND SUITES, devenue APPART'CITY a accepté de renoncer à la décision rendue par la Cour d'appel de RIOM le 14 décembre 2016 en ce qui concerne uniquement l'inopposabilité de la cession du fonds de commerce intervenue entre PARK AND SUITE et la SAS GLOBAL EXPLOITATION, et ce, à compter de la signature du présent renouvellement de bail.

Par la signature du présent bail, le Bailleur accepte également de renoncer au bénéfice de la décision de la Cour d'appel de RIOM du 14 décembre 2016 en ce qui concerne uniquement l'inopposabilité de la cession du fonds de commerce intervenue entre PARK AND SUITE et la SAS GLOBAL EXPLOITATION, et ce, à compter de la signature du présent renouvellement de bail.

Ainsi, la SAS GLOBAL EXPLOITATION vient désormais aux droits de PARK AND SUITES (APPART CITY) au titre du bail et du présent renouvellement.

Les parties sont convenues du présent renouvellement du bail commercial portant sur les biens visés ci-après, et sur les meubles qui les garnissent dont la liste figure en **Annexe 2** du présent contrat, consenti par le Bailleur au bénéfice du Preneur, aux clauses, conditions et modalités qui sont définies par la présente convention. Par ce bail commercial le Preneur est autorisé à exploiter le bien et son mobilier, et ce faisant la résidence de services, en proposant à des tiers l'hébergement meublé au sein des locaux loués. La sous location par l'exploitant à ces tiers s'accompagnera de prestations para hôtelières.

Le présent contrat est soumis au statut des baux commerciaux défini par les articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce. Les parties manifestent au-delà leur volonté sans équivoque de soumettre expressément le présent contrat au statut des baux commerciaux, dans l'hypothèse où il pourrait être considéré comme non automatiquement applicable. L'application du statut des baux commerciaux est donc, sinon une obligation, au moins un choix.

Le présent bail succède au précédent bail commercial, ainsi que ses avenants, à compter de la date de prise d'effet du présent bail.

R A.I.S



04 95 51 92 00
04 67 15 53 34
adresse: tresmg@global-exploitation.com

127 Rue Bonin de Tressan - 34075
le Clos des Miniers - 3^e étage
34075 Montpellier Cedex 3

Soc. An. par act. simplifiée au capital de 100.000 € RCS MONTPELLIER 535 302 525





IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. DESIGNATION DU BIEN

1.1 Ensemble immobilier

Le bien est situé dans un ensemble immobilier de type résidence de services avec prestations para-hôtelières dénommée :

« Résidence Le Belvédère »
68 Avenue de l'Union Soviétique
63 000 CLERMONT FERRAND

L'immeuble est soumis au statut de la copropriété.

1.2 Le bien appartenant au Bailleur au sein de la résidence et objet du bail

UNITE(S) D'HABITATION	LOT DE COPROPRIETE	LOT PORTE	LOT COMMERCIAL
TYPE 2	149	500	-

Le Bailleur donne à bail commercial le(s) bien(s) susvisé(s) au Preneur, qui accepte, conformément aux dispositions du présent contrat, le bien qui existe, s'étend, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception, ni réserve, ainsi que la quote-part des parties communes et d'équipements collectifs attachés audit local ou dont la jouissance lui est conférée de par le fait et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation.

Le Bailleur donne, le cas échéant, son accord au Preneur pour une gestion banalisée des emplacements de stationnement parking pendant toute la durée du bail.

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des biens, lesquels sont destinés à être exploités directement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locale de la résidence.

A ce titre, le Bailleur consent expressément à reconnaître l'indivisibilité des locaux lui appartenant dans l'intégralité de leur consistance, savoir, tant dans ses parties privatives que dans l'accès et la jouissance exclusive des parties communes qu'ils confèrent au profit du Preneur.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du bail de la protection instituée par le présent bail commercial, et ce, pour la totalité des locaux, soit aussi bien dans les parties privatives que dans les droits de jouissance des parties communes et pour la totalité des activités qui y sont exercées.

Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance.

Selon l'article L145-40-2 du Code de Commerce :

« Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le Bailleur communique à chaque locataire

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût. »

(Annexe 3)

A.B

  Global Exploitation

☎ 04 97 54 92 00
☎ 04 67 15 53 34
🌐 www.atlanveq-obalexploit.fr

📄 19 Rue de la République - 35000 Lorient
☎ 02 97 41 11 11
📧 info@atlanveq-obalexploit.fr

Secours par ailleurs assurés par l'assurance incendie et vol (I.V.) et RC (Régime de Responsabilité Civile) des Locataires





ARTICLE 2. DESTINATION DES LIEUX

Le Preneur devra affecter le(s) bien(s) présentement donné(s) à bail à l'exploitation de son activité de location en résidence avec services.

Le Preneur devra utiliser les locaux loués, objets des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé dans les présentes, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil. Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Il est ici précisé que le Preneur fournira, en sus de l'hébergement, 3 des 4 prestations suivantes :

- Le petit déjeuner,
- Le nettoyage régulier des locaux,
- La fourniture du linge de maison,
- La réception de la clientèle.

Certaines de ces prestations pourront être proposées « à la carte », tels que les petits déjeuners ou le linge de maison et le nettoyage des parties privatives. Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformes aux prescriptions administratives et légales de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA sans remettre en cause la destination du logement. Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions de l'article 261 D du Code Général des Impôts.

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL - RESILIATION

3.1. Durée

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) années** et prend effet rétroactivement à compter du **01/01/2018**.

Le Preneur pourra, selon les dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

3.2. Résiliation

A l'expiration du bail, les Parties auront la faculté de le résilier selon les formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce en délivrant congés au moins six (6) mois à l'avance par acte extra judiciaire.

ARTICLE 4. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer fixe annuel hors taxes, T.V.A. en sus, aux conditions ci-dessous :

4.1. Composition du loyer

Il se décompose comme suit pour chaque appartement et parking :

LOT DE COPROPRIETE	LOYER ANNUEL Hors Taxes
149	4067 EUROS

Ce loyer s'entend hors TVA. Le Preneur s'engage en conséquence, à acquitter, entre les mains du Bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution, ou taxe légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

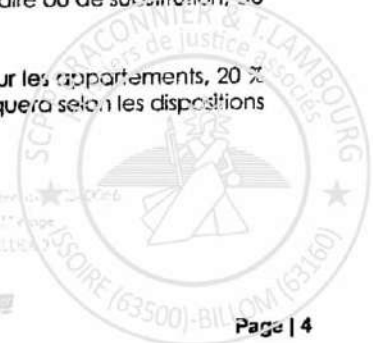
Au moment de la régularisation du bail le loyer est assujéti à une TVA à 10 % pour les appartements, 20 % pour les parkings. En cas de modification des taux de TVA le nouveau taux s'appliquera selon les dispositions de la loi.

 Global Exploitation

OC *A.B.*
 ☎ 04 99 34 93 00
 ☎ 04 67 15 52 34
 🌐 www.citronet-ville-exploitation.com

📍 172 Rue Franklin de Roosevelt - 63500
 Le Clos des Muses - 1^{er} étage
 34375 Montaudou - 0118

Statut juridique : Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS MONTEPELLIER 535 302 522





4.2. Paiement du loyer

Le loyer sera payé mensuellement à terme échu au plus tard le 10 de chaque mois.

Le loyer sera réglé par virement bancaire.

Tous les règlements auront lieu au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

4.3. Forfait charges

Les Parties sont convenues de l'instauration d'un « forfait charges » aux termes duquel le Bailleur participe au paiement des charges relevant du Preneur (charges récupérables) à hauteur de 6.55 € hors taxes / m² / an. Une TVA à 20% sera appliquée à ce forfait charges.

Cette somme sera retenue mensuellement, par compensation, par le Preneur sur l'échéance de loyer et fera l'objet d'une facturation à ce titre.

4.4. Indexation Triennale – clause d'échelle mobile

Le loyer sera révisé de plein droit tous les 3 ans automatiquement et de plein droit sans l'accomplissement de formalités quelconques, à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail et pour la première fois 3 ans après cette entrée en vigueur. Cette indexation est proportionnelle à la variation sur trois ans de l'indice trimestriel des loyers commerciaux, dit « ILC », telle qu'elle résulte de la publication du dit indice au Journal Officiel de la République Française.

Les Parties conviennent de définir un trimestre de référence pour la détermination parmi les quatre indices annuels de celui qui sera utilisé pour les calculs des indexations à venir ; le trimestre de référence sera celui de l'indice le plus récent publié au jour de l'entrée en vigueur du bail. Les indices servant au calcul de l'indexation seront les indices correspondant au même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer indexé correspondra ainsi, sous les réserves afférentes aux limites de l'indexation ci-après précisées, à l'équation d'indexation : Loyer indexé = Loyer précédent x (indice nouveau / indice N-3)

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

En cas de disparition de l'indice convenu, l'indice fondement de l'indexation sera l'indice légalement substitué à celui précédemment défini. A défaut, les Parties se rapprocheront pour adopter conjointement un indice de remplacement.

L'ensemble des calculs relatifs à la variation du loyer a pour assiette le loyer hors taxes et hors charges.

La révision triennale est capée (limitée) à +4.5 % à la hausse (plus quatre virgule cinq pourcent) et -4.5 % à la baisse (moins quatre virgule cinq pourcent).

Ainsi en cas de variation de l'indice à la baisse sur la période triennale d'indexation telle que la variation soit supérieure à -4.5 %, la diminution de loyer sera limitée à -4.5%. En cas de variation de l'indice à la baisse inférieure à -4.5%, la diminution de loyer correspondra à la variation de l'indice sur la même période.

Réciproquement, en cas de variation de l'indice à la hausse sur la période triennale d'indexation telle que la variation soit inférieure à + 4.5 %, l'augmentation de loyer correspondra à la variation de l'indice sur la même période. En cas de variation à la hausse de l'indice supérieure à +4.5 % la variation du loyer sera limitée à +4.5 %.

ARTICLE 5. MANDAT DE FACTURATION

Au titre de ce bail, le Bailleur devrait émettre à l'attention du Preneur les factures afférentes aux loyers.

A.B
JC

 Global Exploitation

☎ 01 99 54 92 09
☎ 01 67 15 33 24
🌐 www.presteseglobalexploitation.com

☎ 19 Rue Racine de Ferrière La Rivière
01 47 15 33 24
3425 Ferrière La Rivière (CE) 19

Société par actions à responsabilité limitée au capital de 100 000 € RCS MONTEPÉLIER 531 307 529





Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi (article 289 du Code Général des Impôts) autorise un Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Le Bailleur autorise aussi le Preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers. Le PRENEUR établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année.

Les factures seront téléchargeables, via un service internet dédié, (service « i-suitetudes ») qui permettra également de communiquer avec les propriétaires sur l'exploitation de la résidence.

Une facturation trimestrielle de 3.00 € HT, soit 3.60€ TTC (trois euros et soixante centimes) en considérant une TVA à 20 %, sera appliquée à titre de rémunération du mandat de facturation et d'accès au service internet.

Le Bailleur conserve selon l'article 289.I.2 du Code Général des Impôts l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Bailleur dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur. Le Bailleur s'engage :

- à verser à l'administration fiscale la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte ;
- à réclamer immédiatement le double de la facture si celle-ci ne lui est pas parvenue ;
- à signaler toute modification dans les mentions concernant son identification ou celle de son entreprise.

ARTICLE 6. TRAVAUX, ENTRETIEN ET REPARATIONS

6.1. Charges de copropriété récupérables sur le Preneur

6.1.1. Définition

Les Parties conviennent expressément, pour déterminer les charges récupérables par le Bailleur auprès du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-713 du 26 août 1987.

Le décret 87-713 du 26 août 1987, auquel les Parties conviennent de se référer, désigne la liste des charges qui sont directement facturées au Bailleur, et dont le paiement sera remboursé au Bailleur par le Preneur sur justificatif. Le Preneur n'est redevable que des charges listées dans ledit décret.

Les postes qui ne figurent pas dans le décret n°87-713 du 26/08/1987 restent à la charge exclusive du Bailleur (par exemple les honoraires du syndic, les éléments de sécurité de la résidence et notamment la sécurité incendie...etc).

Si le texte était modifié en cours de bail les Parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les Parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les charges récupérables. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à détermination des charges récupérables pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Il est en tout état de cause convenu que le Preneur, notamment en application des dispositions du Décret 2014-1317 du 3 novembre 2014, n'aura pas à supporter :

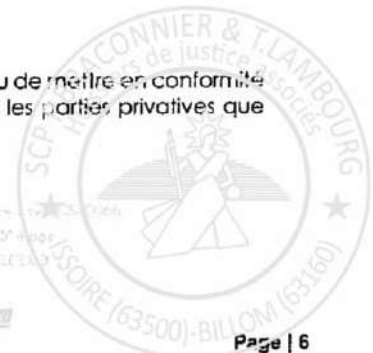
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le Propriétaire du local ou de l'immeuble. Par exception la taxe des ordures ménagères peut être répercutée sur le Preneur ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des lieux loués ;
- Les charges de copropriété non récupérables ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la loi les locaux loués ou l'immeuble dans lequel il se trouve tant dans les parties privatives que dans les parties communes.

AB 
 Global Exploitation

☎ 04 99 34 92 00
 ☎ 04 67 15 53 34
 🌐 www.exploitation-copropriete.com

📍 12 Rue Fournier de la Courbe (63500)
 📍 11, rue des M. J. 309 - 37 000
 📍 24375 Montpérier - 33120

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS ANTOINPEL 48 319 309 500





6.1.2. Modalités de paiement des charges

Le Preneur rembourse au Bailleur lesdites charges, sur présentation : d'une part de l'avis de taxe foncière incluant la taxe des ordures ménagères, d'autre part du décompte individuel de charges établi par le syndic à la fin de chaque exercice comptable de la copropriété.

Le Bailleur s'engage ainsi dès qu'il en disposera, postérieurement à l'assemblée générale approuvant les comptes d'un précédent exercice, à adresser ce décompte au Preneur. Il ne peut y avoir lieu à remboursement sans ce justificatif, par exemple lors des appels de fonds périodiques du syndicat envers le copropriétaire.

Les Parties rappellent en tant que de besoin que le Bailleur, en tant que copropriétaire, reste seul débiteur des charges de copropriété auprès du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic. Il ne peut, sauf accord spécifique préalable et écrit des Parties, et ultérieurement au présent bail, y avoir lieu à paiement par le Preneur des charges de copropriété récupérables directement entre les mains du syndic de la résidence.

Toutefois, il est convenu dans le cadre de ce bail, que le Preneur acquittera directement entre les mains du syndic le paiement des charges de copropriété récupérables. Le règlement de ces charges se fera par provisions selon le budget prévisionnel de la copropriété sur appels de fonds du Syndic avec une régularisation annuelle après clôture de l'exercice en cours. Le Bailleur règlera donc les charges non récupérables entre les mains du syndic également.

6.2. Entretien, réparations et remplacements à la charge du Preneur

Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués, leurs aménagements et éléments d'équipements intérieurs réalisés par le Bailleur, en bon état de réparations locatives et de menu entretien pendant la durée du bail et les rendre à sa sortie en bon état d'usure normale et de réparations locatives.

Les Parties conviennent expressément, pour déterminer la liste des réparations locatives et menus entretiens dont l'exécution et le paiement sont à la charge du Preneur, de se référer au régime édicté pour les baux d'habitation tel qu'il est fixé par le décret 87-712 du 26 août 1987.

Le présent décret, désigne les réparations qui sont à la charge du locataire et dont le Preneur devra faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail. Il est précisé ici que les réparations incombant au Preneur seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'assemblée générale de la copropriété.

Si le texte était modifié en cours de bail les Parties conviennent d'appliquer les termes du texte nouveau à leur contrat en cours. Si ce texte était abrogé pendant le cours du bail les Parties conviennent néanmoins que la liste qu'il fixe continuera de leur permettre de déterminer les réparations locatives. Si le texte était abrogé et remplacé par un autre pendant le cours du bail c'est le nouveau texte afférent à la détermination des réparations locatives pour les baux d'habitation qui serait applicable.

Le Preneur s'engage à souscrire, s'il y a lieu, les contrats de maintenance afférents aux ascenseurs, portes automatiques, installations de chauffage et climatisation, de protection incendie, ainsi que les contrats relatifs aux contrôles périodiques obligatoires réalisés par les bureaux de contrôle en matière de sécurité, même si le Bailleur doit en acquitter le montant conformément à la répartition des charges entre le Preneur et le Bailleur.

6.3. Entretien, réparations et remplacements à la charge du Bailleur

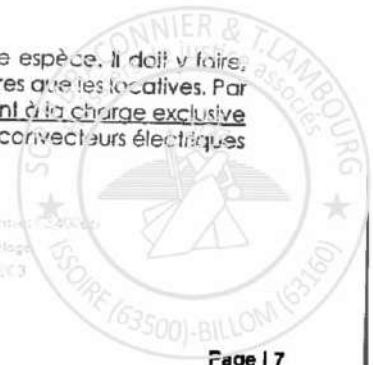
Le Bailleur est tenu de délivrer la chose louée en bon état de réparations de toute espèce. Il doit y faire, pendant la durée du bail, toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires, autres que les locatives. Par conséquent, les postes qui ne figurent pas dans le décret n°87-712 du 26/08/1987 sont à la charge exclusive du Bailleur. Il en est ainsi pour rappel du remplacement des cumulus, volets roulants, convecteurs électriques etc.

A.B.
 Global Exploitation

☎ 01 92 54 72 00
 ☎ 04 67 15 53 34
 ✉ repartitions@global-exploitation.com

☎ 15 Rue Bastion de Penningon - 63000 Clermont-Ferrand
 le Clos des Allées - 5^e étage
 34030 Monty - 03 21 00 00 00

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS MONTELIBERT 531 202 525





Par ailleurs, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux travaux rendus nécessaires par la vétusté ou la mise en conformité avec la loi ou la réglementation des locaux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent tant dans les parties privatives que les parties communes.

Le Preneur devra en tout état de cause avertir par email ou, en cas d'impossibilité d'envoi par mail, par courrier adressé au Bailleur ainsi qu'au « référent travaux » de la nécessité d'une réparation ressortant de sa responsabilité. Il est précisé que le « référent travaux » est une personne désignée par le Bailleur et dont l'identité est communiquée au Preneur.

A cet effet, les Parties conviennent que le Preneur adressera au Bailleur et au « référent travaux », par email de préférence ou, en cas d'impossibilité d'envoi par mail, par courrier, un devis afférent aux travaux considérés. Le Bailleur disposera d'un délai de vingt jours courant à compter de l'envoi du mail ou du courrier pour présenter un devis mieux-disant, et commander les travaux à effectuer dans un délai de vingt jours suivant cette réponse.

À défaut de convention expresse, le Preneur pourra, sans requérir l'agrément du bailleur, faire procéder aux travaux par l'entreprise ayant établi le devis présenté par lui et dont le règlement sera à la charge du Bailleur, le cas échéant par compensation avec les sommes dues par le Preneur par l'application du présent bail si ce dernier estime utile de faire l'avance du coût des travaux.

Toutefois les Parties conviennent que le mécanisme prévu aux alinéas précédents n'aura pas à être observé dans deux situations alternatives, dans le cadre desquelles le Preneur pourra procéder directement à la réparation ou l'entretien sans agrément préalable et aux frais du Bailleur :

- a. D'une part, si le montant du devis de réparation, de remplacement ou d'entretien n'excède pas 300 € HT;
- b. D'autre part, si les travaux en cause étaient urgents. Les travaux urgents s'entendent du remplacement de cumulus, de radiateur, de réfrigérateur et des plaques de cuisson.

6.4. Travaux interdits au PRENEUR

Le Preneur ne pourra faire aucun changement de distribution, de cloisonnement, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Le Preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer des travaux de percements des sols ou du plafond dès lors qu'ils sont susceptibles de détériorer les installations de chauffage qui sont intégrées.

Le Preneur s'oblige à soumettre à l'approbation du Bailleur les travaux portant atteinte au gros œuvre ou la structure des locaux loués (changement de distribution, démolition, percements de murs - à l'exclusion des cloisons mobiles -, des poutres et des planchers, installation de machinerie). Ces travaux seront réalisés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, et si nécessaire, sous contrôle d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé dont les honoraires seront supportés par le Preneur, dans la seule hypothèse où le Preneur estimerait ces travaux nécessaires à l'amélioration de son activité puisque les travaux de gros œuvre sont à la charge du Bailleur.

Au terme du bail, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux ainsi réalisés, sans qu'il soit possible au Bailleur d'exiger la remise des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

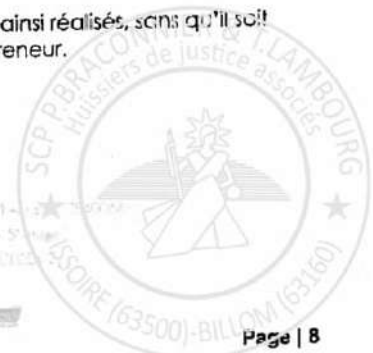
6.5. Travaux effectués par le BAILLEUR



☎ 34 99 34 72 00
 ☎ 33 67 15 53 34
 🌐 www.votrelog.global-exploitation.com

117 Rue Fournier de 1^{er} à 3^{ème} étage
 de Cluses, Allée - 5^{ème} étage
 14075 Mouscron (FR)

Société par actions simplifiée, au capital de 100 000 € RCS MONTPELLIER 535 302 535





Le Preneur s'engage à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou nécessaires ressortant de la responsabilité du Bailleur. Ce dernier devra néanmoins prendre toutes précautions pour troubler le moins possible l'activité du Preneur. Les Parties définiront de concert le calendrier des travaux à effectuer le cas échéant. Aucune des Parties ne pourra effectuer dans les locaux loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Au terme de la relation locative, le Preneur s'engage à laisser au Bailleur la propriété des travaux réalisés par lui et agréés par le Bailleur soit en application des dispositions contractuelles soit par un accord spécifique sans en recevoir d'indemnisation mais sans qu'il soit corrélativement possible pour le Bailleur d'exiger une remise en état des lieux dans leur état primitif.

ARTICLE 7. MOBILIER – MEUBLES MEUBLANTS

7.1. Fourniture du mobilier d'origine

S'agissant d'un renouvellement de bail, les Parties conviennent que le(s) bien(s) désigné(s) est (sont) équipé(s) de mobiliers et équipements existants lors de la livraison l'immeuble.

7.2. Renouvellement

Dans le cadre du renouvellement du bail, les Parties sont convenues du remplacement du mobilier. Le Preneur pourra donc procéder à ce remplacement aux frais du Bailleur ; le choix du mobilier, qui sera effectué par le Preneur, sera tel qu'il devra correspondre aux mêmes éléments que ceux de l'inventaire annexé au bail initial; il devra se faire dans une gamme de qualité équivalente. Ce remplacement n'aura donc pour objet que d'actualiser le mobilier afin de le rendre conforme aux exigences de la clientèle pour une résidence de cette catégorie. Un devis sera soumis préalablement au Bailleur pour acceptation.

Le Preneur dispose par ailleurs de la possibilité de changer à tout moment le mobilier à ses frais, par un mobilier équivalent, sur simple information du Bailleur.

Les biens loués devront, en toute hypothèse, être restitués au Bailleur au départ du Preneur muni de l'ensemble des éléments mobiliers mentionnés à l'inventaire annexé au bail et, ce, qu'il ait été financé par le Bailleur ou qu'il l'ait été par le Preneur.

7.2.1. Evaluation du prix

Le prix du mobilier, qui sera ainsi supporté par le Bailleur, ne pourra être supérieur au prix du mobilier Hors Taxes acquis par ce dernier initialement et augmenté de 10% (soit selon la formule suivante = prix mobilier origine HT x 1,1).

Lorsque plusieurs éléments mobiliers sont renouvelés simultanément, il n'y a pas lieu à distinction du prix de chaque élément, et c'est l'ensemble du coût des éléments

Il est d'ores et déjà convenu entre les Parties que le Preneur pourra procéder au remplacement du couchage existant aux conditions convenues en annexe du présent bail.

Le Preneur devra interroger, sauf urgence, un mois avant, le Bailleur pour savoir ce qu'il souhaite faire de l'ancien mobilier financé par ce dernier. Le Bailleur aura ainsi la possibilité de récupérer ou vendre ce mobilier avant enlèvement. Le Preneur indiquera donc au Bailleur une date unique à laquelle il pourra venir récupérer sur place son mobilier.

ARTICLE 8. GARANTIE DE JOUISSANCE PAISIBLE DES LOCAUX

Conformément à l'obligation de délivrance prévue à l'article 1719 du Code Civil, le Bailleur s'engage à tout mettre en œuvre afin :

- d'assurer au Preneur une jouissance paisible desdits locaux

A.B

 Global Exploitation

☎ 04 99 34 92 09
 ☎ 04 67 15 53 34
 🌐 www.exploitation-est-ouest.com

📍 15 Rue Romaine de Grenouille - 63400
 ☎ Clos des Mures - 57 allées
 63075 Montluçon - CEI - FR 3

🏢 Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS MONTLUÇON 535 307 525





- de permettre au Preneur un usage des locaux conforme à la destination du bail précité

A ce titre, il est expressément convenu entre les Parties, qu'en cas de trouble empêchant la jouissance paisible des locaux conformément à la destination prévue dans le bail, le versement du loyer sera interrompu à compter de la naissance du trouble, jusqu'à son extinction, notamment s'il résulte :

- du fait ou d'une faute du Bailleur
- de l'apparition de désordres rendant le(s) bien(s) impropre(s) à sa destination
- de la survenance de circonstances exceptionnelles et graves (tel qu'un incendie d'immeuble)

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, le Preneur s'oblige à souffrir et laisser exécuter, tous les travaux d'entretien, de construction, aménagements, de grosses réparations ou d'améliorations jugés utiles ou nécessaires – de convention expresse entre les Parties – et à effectuer dans les locaux loués, ou les parties communes ou sur leurs éléments d'équipement, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou réduction du montant du loyer et des charges, sauf si la durée des travaux excède 21 jours, auquel cas le loyer sera réduit au prorata des mètres carrés utilisables du fait des travaux.

ARTICLE 9. ENSEIGNES

9.1. A l'intérieur des locaux

Le Preneur est autorisé à placer à l'intérieur des locaux communs et privatifs toutes enseignes et signalétique de son choix. Le Bailleur s'engage à prêter son concours, si nécessaire, afin que le syndicat des copropriétaires délivre cette autorisation en assemblée générale organisée par le syndic.

9.2. En façade

Le Preneur est autorisé à installer toute enseigne extérieure, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant), étant précisé que cette possibilité de signalement est inhérente à son activité.

Si l'apposition ultérieure d'une enseigne différente de celle ayant été autorisée dès avant le bail modifie l'aspect extérieur de l'immeuble de sorte que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires soit nécessaire en application de l'article 25b de la Loi du 10 juillet 1965, le Preneur adressera au Bailleur les documents les plus complets (descriptif, devis...) de sorte que ce dernier sollicite l'inscription des travaux envisagés à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale ordinaire (ou extraordinaire/spéciale si nécessaire) et le vote.

ARTICLE 10. CESSIION – SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf accord écrit du Bailleur, y compris si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Dans un tel cas, la cession ne sera possible qu'à la condition expresse que le Cessionnaire poursuive l'exploitation en résidence de services selon les mêmes droits et obligations, tels qu'ils sont stipulés au présent bail.

Le Cessionnaire devra disposer de garanties de solvabilité et d'honorabilité équivalentes à celles du Preneur.

ARTICLE 11. COPROPRIETE

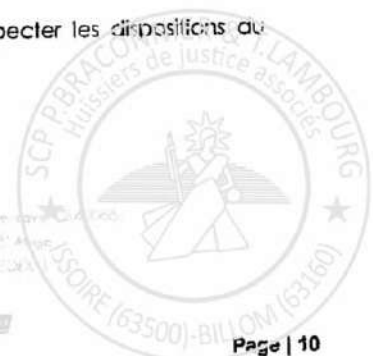
Le Preneur devra en outre se conformer aux règles de la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Global Exploitation

☎ 04 99 54 92 00
 ☎ 04 57 35 53 24
 🌐 www.arsenatrespagne.com

📍 172 Rue Rastrelle 18700 - Le Val de Vézère
 📍 Cas des Mûres - 17 Avenue
 34075 Montpellier Cedex 03

Site Web par réseaux simplifiés au capital de 100 000 € RCS MONTPELLIER 535 302 526





ARTICLE 12. CONCOURS DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage au cas où son intervention personnelle en sa qualité de Propriétaire s'avèrerait nécessaire, et notamment en référence à l'article 9 du présent bail, à donner au Preneur toutes les autorisations ou concours nécessaires.

ARTICLE 13. NON CONCURRENCE

Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail ou de louer à qui que ce soit, tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.

ARTICLE 14. ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERES ET TECHNOLOGIQUES & DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, il est communiqué au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique des lieux loués et l'état des risques naturels, miniers et technologiques, ainsi que, le cas échéant, les conseils et recommandations de l'auteur du diagnostic.

ARTICLE 15. ASSURANCES

15.1. Assurance du Bailleur

L'exploitant informe le Bailleur qu'il doit souscrire une assurance qui garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de Propriétaire non occupant.

Le Bailleur veillera à ce que le syndic souscrive une police d'assurance qui couvre l'immeuble par nature ou par destination, tous agencements, équipements des parties communes et installations communes dont il serait (co)propriétaire.

15.2. Assurance du Preneur

Le Preneur s'engage à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable de son choix, une police d'assurance responsabilité civile professionnelle et une multirisque locataire le garantissant contre les risques propres à son exploitation et contre l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, etc. ses biens et tous ceux dont il serait détenteur à un titre quelconque pour l'ensemble des risques qu'il peut encourir du fait de son activité.

ARTICLE 16. PROLONGATION OU RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le présent bail sera prolongé ou renouvelé selon les prescriptions du statut des baux commerciaux. Il est rappelé, conformément aux dispositions de l'article L145-14 du code de commerce, qu'en cas de non renouvellement du bail commercial à l'initiative du Bailleur après l'expiration de la durée contractuelle, le Preneur a droit à une indemnité d'éviction calculée selon les dispositions légales.

ARTICLE 17. PLURALITE DE BAILLEURS

En cas de pluralité de Bailleurs, ils sont réputés avoir contracté les obligations et droits du présent bail solidairement. Si bien qu'en leur qualité de créanciers, par application du principe de solidarité active, tout paiement fait à l'un ou à l'autre sera considéré comme libératoire pour le Preneur, sauf à avoir préalablement et conjointement avisé ce dernier de modalités différentes. En ce qui concerne leur qualité de débiteurs des obligations du présent bail, ils seront solidairement tenus à l'exécution des conditions du contrat.

A.B
α

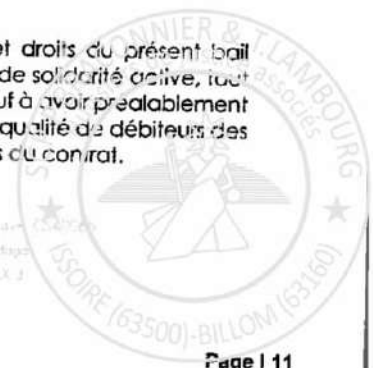


Global Exploitation

☎ 04 79 54 07 00
☎ 04 57 15 55 34
✉ preneur@seglobal-exploitation.com

172 Rue Rivoli de Toulouse - 31000
Le Clos des Murs - 1^{er} étage
34750 Montbrun - Cedex 3

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS 120217615 EP 525 337 525





ARTICLE 18. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement exact à son échéance d'un seul terme de loyer ou de charges par le Preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, par acte extrajudiciaire, à l'exclusion de toute autre forme, sans aucune formalité judiciaire et nonobstant tout paiement ou toute exécution postérieur(e), et l'expulsion pourra avoir lieu immédiatement sur simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de CLERMONT-FERRAND.

ARTICLE 19. CESSION DU BIEN

Conformément aux dispositions de l'article 145-46-1 du Code de commerce, si le Bailleur envisage de vendre les lieux objets du présent bail, il en informera le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaudra offre de vente au profit du Preneur.

ARTICLE 20. SOUS LOCATION

Les lieux étant destinés à être exploités en résidence de services, le Bailleur renonce expressément à l'application des dispositions des articles L145-31 et -32 du code de commerce étant en cela autorisé à sous-louer sans appeler le Bailleur à concourir aux contrats de sous location, ce qui est l'essence même du présent contrat, et à sous louer au prix qu'il déterminera, sans que le prix de la sous-location ne puisse avoir quelque influence sur le prix du loyer principal convenu par le présent contrat.

ARTICLE 21. RENOUELEMENT DU MOBILIER et TRAVAUX DE RENOVATION

Conformément aux dispositions de l'article 7 du présent bail, le Bailleur accepte d'ores et déjà de financer le coût de remplacement de la literie, du kit vaisselle et du kit ménage ainsi qu'une remise en peinture des murs et plafonds du (des) lot(s) lui appartenant.

Le budget maximal de réfection des peintures et remplacement du mobilier listé ci-dessus est fonction du type de l'appartement, à savoir :

- Studio > 2300 euros TTC
- Logement de 2 pièces (T2) > 3800 euros TTC
- Logement de 3 pièces (T3) > 6200 euros TTC

Il est précisé que le coût définitif supporté par le Bailleur ne pourra pas être supérieur à plus de 10% du montant estimatif.

L'ensemble de ces travaux et remplacement de mobilier est prévu pour la période estivale 2018. La perte d'exploitation subie par le PRENEUR à l'occasion de ces travaux ne sera pas facturée au BAILLEUR.

ARTICLE 22. ELECTION DE DOMICILE – NOTIFICATIONS

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les Parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Chacune des Parties s'engage à informer l'autre sans délai de toute modification de son domicile.


 Global Exploitation

☎ 04 99 34 97 00
 ☎ 01 47 15 53 34
 🌐 www.premiereexploitation.com

📍 112 Rue Raymond Aron - 63000 Clermont
 📍 112 Rue Raymond Aron - 63000 Clermont
 📍 112 Rue Raymond Aron - 63000 Clermont





ANNEXE 1 : ACTE UNILATERAL D'APPART CITY

ANNEXE 2 : MEUBLES GARNISSANT LE BIEN

ANNEXE 3 : LISTE DES TRAVAUX

ANNEXE 4 : MANDAT

Fait à Montpellier,

Le 10/04/2018

En deux exemplaires originaux paraphés et signés par les Parties,

Le(s) PROPRIETAIRE(S) BAILLEUR(S),
M/Mme BIARD ALAN M.,

Signature :

Sur 13 pages hors annexes

Le PRENEUR,
La société **GLOBAL EXPLOITATION**,
Représentée par Jerome Coste ou son délégué
Signature :

Global Exploitation
172 rue Raimon de Trencavel CS 40064
Le Clos des Muses - 1^{er} étage
34075 MONTPELLIER CEDEX 3
04 99 34 92 00
04 67 35 53 34
signature@globalswi.debtloc.com
SAS au capital de 100 000 €
RCS Montpellier 535 302 525



04 99 34 92 00
04 67 35 53 34
signature@globalswi.debtloc.com

172 Rue Raimon de Trencavel
Le Clos des Muses - 1^{er} étage
34075 Montpellier Cedex 3

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS MONTPELLIER 535 302 525





ANNEXE 1. ACTE UNILATERAL APPARTCITY



Je soussigné François SABATINO, agissant en ma qualité de Président de la SAS APPART'CITY, ayant son siège 125 rue Gilles Martinet 34070 MONTPELLIER,

Connaissance prise :

- du jugement du 8 avril 2015 rendu par le Tribunal de Grande Instance de Clermont Ferrand dans le dossier 13/03946 opposant différents propriétaires de la résidence LE BELVEDERE à Clermont Ferrand à la SAS PARK AND SUITES, aux droits de laquelle vient désormais la société APPART CITY, et la société PARK AND SUITES ETUDES aujourd'hui dénommée GLOBAL EXPLOITATION, aux termes duquel les propriétaires ont été déboutés de leurs prétentions ;

- de l'arrêt rendu entre les mêmes parties le 14 décembre 2016 par la Cour d'Appel de RIOM (RG N°15/01360) aux termes duquel le jugement précité a été infirmé la décision jugeant ainsi :

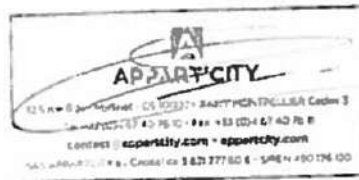
« Prononce l'inopposabilité aux propriétaires bailleurs de la cession des baux commerciaux intervenue entre les sociétés PARK AND SUITES et PARK AND SUITES ETUDES à la suite de la cession du fonds de commerce constaté par acte sous seings privés du 23 mars 2013 ».

Connaissance prise par ailleurs de la régularisation entre les propriétaires bailleurs et la société GLOBAL EXPLOITATION d'actes de renouvellement des baux commerciaux avec cette dernière,

Déclare que la société APPART CITY ne se prévaut d'aucune de ces deux décisions, de sorte qu'entre elle et la société GLOBAL EXPLOITATION la cession du fonds de commerce d'exploitation de la résidence précitée est considérée comme parfaite sans critique de son opposabilité à qui que ce soit et par qui que ce soit, puisque la présente est rédigée pour être annexée aux baux renouvelés à régulariser entre les propriétaires bailleurs et la société GLOBAL EXPLOITATION pour poursuivre, sous l'égide unique de cette dernière, l'exploitation de la résidence considérée.

Cette déclaration est faite avec l'adhésion de chaque propriétaire concerné à l'abandon de cette inopposabilité.

Fait à Montpellier le 12 mars 2018



A.B

125 rue Gilles Martinet - CS 10037 - 34070 Montpellier Cedex 3 - France - SAS APPART'CITY s. - SIREN 490 126 100
Téléphone : 04 76 10 10 10 - Fax : 04 76 42 76 10 - Site : www.apparcity.com - Email : contact@apparcity.com

apparcity.com



04 76 54 99 00
04 57 13 51 34
e-mail : gexp@global-exploitation.com

172 Rue René-Lévesque
Le Clos des Aigles - Montpellier
34075 Montpellier Cedex 3

Sous 146 parts actions simplifiées au capital de 100 000 € RCS MONTPELLIER 519 302 125





ANNEXE 2. MEUBLES GARNISSANT LE BIEN

LOT TYPE STUDIO :

- 1 Lit simple
- 1 table + étagères
- 3 chaises
- 1 bureau + étagères
- 1 bibliothèque
- 1 console
- 1 table de chevet
- 1 paire de rideaux occultant par fenêtre

LOT TYPE T2 :

- 1 canapé convertible
- 1 table basse
- 1 table + étagères
- 4 chaises
- 1 bureau + étagères
- 1 bibliothèque
- 1 console
- 2 tables de chevet
- 2 lits simples
- 1 paire de rideaux occultant par fenêtre

LOT TYPE T3 :

- 1 canapé convertible
- 1 table basse
- 1 table + étagères
- 6 chaises
- 1 bureau + étagères
- 1 bibliothèque
- 1 console
- 4 tables de chevet
- 2 lits simples
- 1 lit double
- 1 paire de rideaux occultant par fenêtre

Global Exploitation

☎ 04 99 54 99 00
 ☎ 04 67 15 53 34
 🌐 www.global-exploitation.com

172 Rue Romain de Beaux
 Le Clos des Mous - 1^{er} étage
 38000 Montjoux - ISÈRE

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS 470 249 621 N° SIRET 535 302 525





ANNEXE 3. LISTE DES TRAVAUX

- Néant

A.B

a



04 99 54 52 00
04 57 15 55 34
projet@global-exploitation.com

172 Rue Racine - 4e Etage - 53000 Laval
Le Clos des Moutons - 49100
34018 Montigny - 33000

Sous réserve de nos emplacements ou capital de 100 000 € - RCS MONTIGNY 494 525 307 572





ANNEXE 4. MANDAT

JE SOUSSIGNE(E) :

- Mme/M. **BIARD ALAN M.** domicilié(es) 65, Carrigweir, Co GALWAY
Agissant en qualité de Propriétaire du lot n°149 (500) de l'immeuble LE BELVEDERE sis 68 avenue de l'Union Soviétique à Clermont Ferrand (63000)

DONNE MANDAT SPECIAL ET EXPRES à :

- Le Preneur « Global Exploitation » sis 172 rue Raimon de Trencavel, Le Clos des Muses à MONTPELLIER (34)

A L'EFFET DE :

- Commander pour mon compte le couchage (litière), le kit vaisselle/ménage et la réfection des peintures auprès des sociétés sélectionnées par Global Exploitation à condition de respecter les limites de prix fixés par le bail commercial.
- Signer pour mon compte les pièces contractuelles suivantes :
 - les devis de commande du mobilier listé ci-dessus et de réfection des peintures dans la limite ci-dessous :
 - 2300 € TTC pour un studio
 - 3800 € TTC pour un logement deux pièces (T2)
 - 6200 € TTC pour un logement trois pièces (T3)
- le PV de réception

ET DECLARE OPTER POUR LE FINANCEMENT SUIVANT (case à cocher) :

- Choix 1 :**
Financement de 100% du cout total du mobilier et de la réfection des peintures par mes propres moyens à réception de la facture
- Choix 2 :**
Financement de 50% du cout total du mobilier et de réfection des peintures par mes propres moyens en un appel de fonds ;
Financement de 50% (soit le solde) du cout total du mobilier et peinture par prélèvement sur 10 échéances de loyer dues par le Preneur (ou plus jusqu'à apurement du solde).

LE TOUT POUR :

- Le logement n° 149 (500) _____
- Dans l'immeuble LE BELVEDERE à CLERMONT FERRAND _____

Le Preneur devra formuler auprès des sociétés d'ameublement et de réfection des peintures toutes réserves constatant l'existence de vices apparents. Le Preneur procédera à cette formalité avec sérieux et professionnalisme, cependant, la responsabilité du Preneur ne pourra être recherchée notamment en ce qui concerne les vices esthétiques et techniques qui ne seraient pas constatables lors de la réception.

Fait à Montpellier, le ...16.../...04.../...2018

Madame/Monsieur **BIARD ALAN M.**

Signature :

Alan Biard

 Global Exploitation

☎ 04 99 34 92 00
☎ 04 97 15 83 34
✉ marie@global-exploitation.com

La société **GLOBAL EXPLOITATION**
Représentée par Jerome Coste, ou son délégué
Signature :

Global Exploitation

172 rue Raimon de Trencavel 34006
Le Clos des Muses - Montpellier
34075 MONTPELLIER CEDEX
04 99 34 92 00
SAS au capital de 100 000 €
RCS Montpellier n° 415 022 82





☎ 01 99 34 97 00
☎ 01 67 15 53 34
🌐 www.global-exploitation.com

172 Rue Kéroul - 91100 Evry
Le Clos des Mûres - 2^e étage
32175 Marolles-en-Haut

Société par actions simplifiée au capital de 100 000 € RCS MONTPELLIER 325 302 325

