

PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE



**Adresse du bien : ZAC de la Berchere
Rue de la Berchere (sans numéro)
1^{er} Etage
95580 ANDILLY**

**Type de bien : Une suite de Résidence Hôtelière, composée de
deux pièces principales**

**SCP PLOUCHART – SIA – GAUTRON
Commissaires de Justice
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
etude@plouchartassocies.com**

EXPEDITION

SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice
Associés
25, Rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tel : 01 34 72 60 60
Fax : 01 34 72 68 18
CCP PARIS N° 626251 N
Email : etude.plouchart@wanadoo.fr



PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT DE DESCRIPTION AVEC MÉTRAGE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

COMMISSAIRE DE
JUSTICE

REFERENCE ETUDE
N° 50230483
C.F.F.
/
MURPHY
PVDM
ACTE500 Tiers

LE VINGT-TROIS FÉVRIER

À LA DEMANDE DE :

LE CRÉDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme, dont le siège social est 182, Avenue de France à PARIS (75013), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Pour qui domicile est élu au Cabinet de Maître Paul BUISSON, Avocat, 29, Rue Pierre Butin à PONTOISE (95300), ainsi qu'en mon Etude.

Je, Thierry PLOUCHART, Commissaire de Justice Associé au sein de la Société Civile Professionnelle Thierry PLOUCHART, Aurore SIA & Cécile GAUTRON, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de Pontoise, demeurant, 25, Rue Docteur Paul Bruel à LOUVRES (95380), soussigné,

Me suis rendu ce jour Rue de la Berchère, ZAC de la Berchère, à ANDILLY (95580), à l'effet de procéder aux constatations suivantes, étant au préalable précisé :

- Que selon acte reçu le 4 Juillet 2006 par Maître Denis THURET, Notaire à NICE (06), prêt fut consenti par le CRÉDIT FONCIER DE FRANCE au profit de Madame Aine MURPHY,
- Qu'en raison du non-paiement des échéances, la requérante entend poursuivre la saisie immobilière des biens propriété de Madame Aine MURPHY, dont la désignation est la suivante, soit :

COMMUNE D'ANDILLY (VAL-D'OISE)

Les biens et droits immobiliers dépendant d'un ensemble immobilier sis « ZAC de la Berchère », cadastré section AC numéro 20, lieudit « La Berchère », pour 1 ha 53 a 63 ca ayant fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété publié le 24 novembre 2005, volume 2005P numéro 7999, portant sur :

- **LOT NUMERO CENT NEUF (109)** : une suite située au premier étage du bâtiment portant le numéro 1-109 sur le plan du premier étage du bâtiment, comprenant entrée avec coin-cuisine, deux pièces principales, salle de bains et W.C., ainsi que les 92/10.000^{ème} des parties communes générales.
- Qu'elle a donc le plus grand intérêt à ce que la description de ces biens, édifiés ou en cours d'édification, soit effectuée et qu'elle me requiert d'y procéder.

Déférant à cette réquisition, j'ai, en vertu des articles R 322-1 et L 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, procédé aux constatations suivantes, en présence de deux témoins majeurs, Messieurs Pascal GOUGEON et Christophe LE HAZIFF, de Monsieur Romain WOOTTUM, Serrurier requis de la SARL CLÉS EN MAIN, de Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur du Cabinet CERTIMMO 78, avec accord de Monsieur GELASSI, Directeur de la Résidence Hôtelière RESID HOTEL, et en présence du technicien d'entretien de la Résidence, soit :

**DÉPARTEMENT DU VAL-D'OISE
ARRONDISSEMENT DE SARCELLES
CANTON DE MONTMORENCY
COMMUNE D'ANDILLY (95580)
« ZAC DE LA BERCHERE »
RUE DE LA BERCHERE (SANS NUMERO)
DANS LA RESIDENCE HÔTELIÈRE « RESID HÔTEL –
LES HAUTS D'ANDILLY »
PREMIER ETAGE - CHAMBRE N° 109**

**UNE SUITE HÔTELIÈRE CONSTITUEE DE DEUX PIECES
PRINCIPALES, DIVISEE EN :**

- Dégagement d'entrée équipée d'un coin-cuisine et d'une penderie

- Salon

- Petit dégagement avec placard

- Une chambre

- Salle de bains avec baignoire et lavabo

- W.C.

Eau, électricité, chauffage.

L'ensemble paraissant former le Lot n° 109 pour 92/10.000^{ème} des Parties Communes Générales.

OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont concédés à la location au profit de la SARL HÔTELIÈRE ANDILLY, dont le siège social est « Natura 3 », 1200, Avenue du Docteur Maurice Donat à MOUGINS (06250), venant au droit de la SAS RESIDHÔTEL DÉVELOPPEMENT AFFAIRES, et en vertu d'un bail commercial en date à NICE du 4 Juillet 2006, d'une durée initiale de 9 ans, ayant débuté à compter du trentième jour du mois suivant la date de livraison de l'appartement, et moyennant le paiement d'un loyer annuel de 5.222,00 euros, TVA à 5,5% incluse, et payable par échéances semestrielles à terme échu, selon le calendrier civil, à savoir les 1^{er} janvier et 1^{er} juillet de chaque année.

Une copie du contrat de location se trouve annexée aux présentes.

SYNDIC DE COPROPRIETE

CABINET CGS
37, Avenue Fouchet
64000 PAU
Téléphone : 05 59 27 30 15

MONTANT DES CHARGES DE COPROPRIETE : 415,00 euros
environ/Trimestre

ÉTAT D'ENTRETIEN ET D'AMÉNAGEMENT

Entrée avec coin-cuisine, salon, petit dégagement avec placard, chambre et W.C.

Peinture sur plafond et murs
Revêtement plastique au sol

Salle de bains

Peinture au plafond
Faïence murale
Revêtement plastique au sol

De façon générale, l'appartement présente un intérieur vétuste et dégradé, avec des revêtements de plafonds, murs et sols anciens et endommagés.

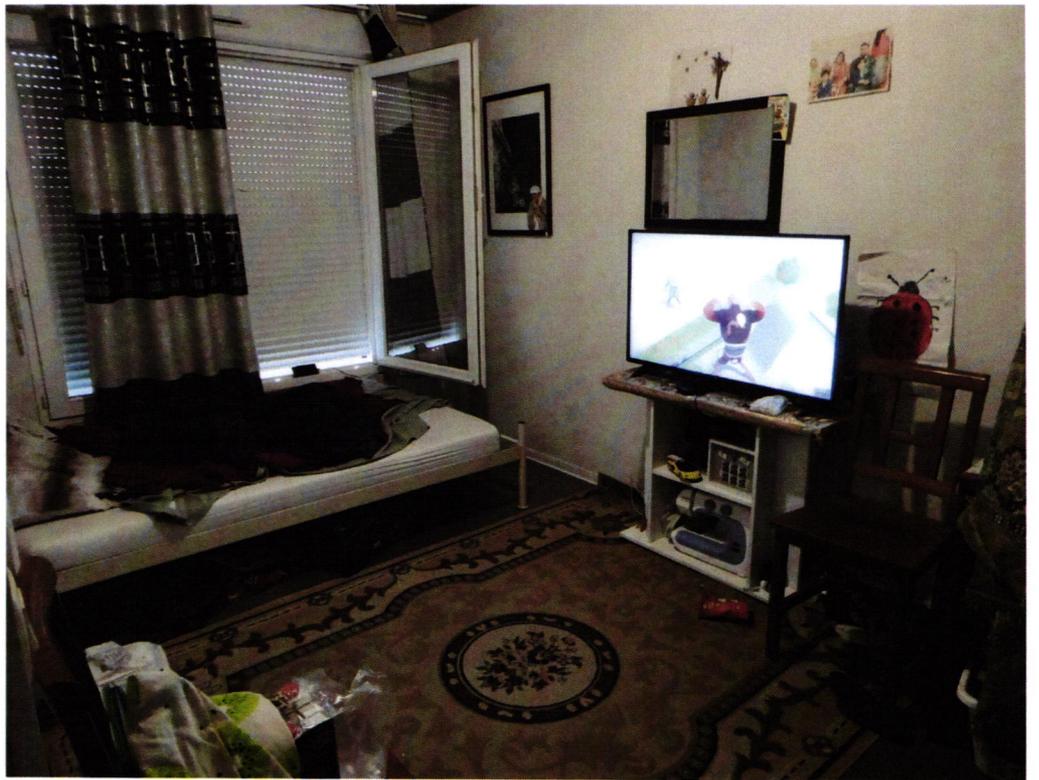
À l'issue de ces constatations, Monsieur Mustapha ZEMMOURI, Diagnostiqueur, a procédé au mesurage de la superficie des pièces de ce bien.

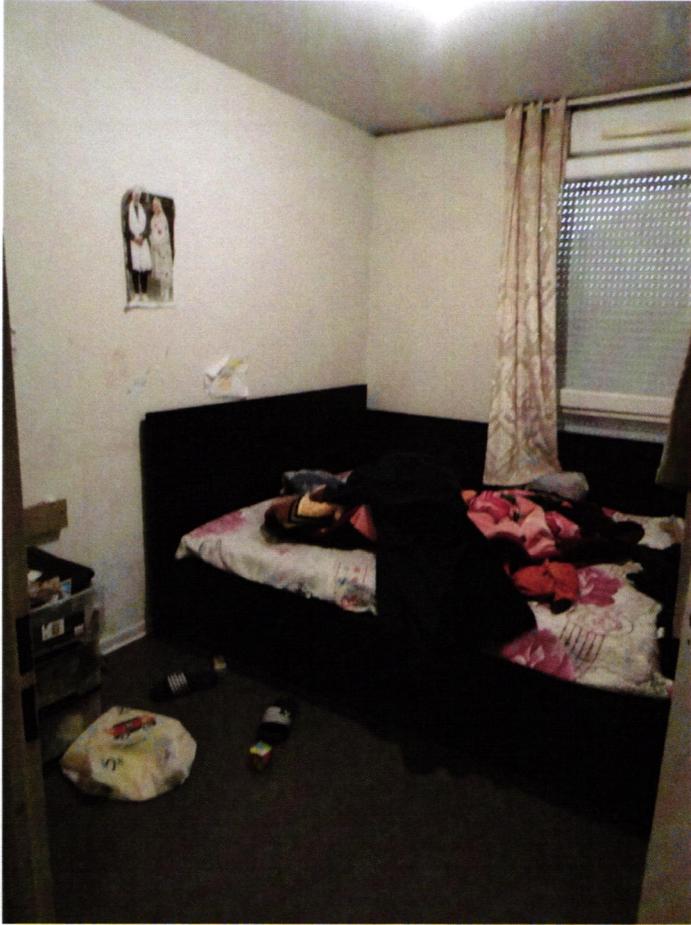












Et de tout ce qui précède, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat de Description avec Métrage pour servir et valoir ce que de droit, auquel se trouve annexée l'Attestation de Surface Privative dressée sur 5 pages par le Cabinet CERTIMMO 78, une copie du contrat de location, et incluant un jeu de clichés photographiques pris par mes soins lors des présentes constatations.

COÛT : trois cent soixante et un euros et quarante sept centimes.

Nombre de pages : 12 (+ annexes)

Cout	
Sct	7,67
Emol	219,16
Art444-29	74,40
Tva	60,24
Total	361,47



A handwritten signature or scribble in dark ink, consisting of several overlapping loops and a central vertical stroke. The signature is positioned in the upper left quadrant of the page.



CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE
Tél : 01 34 24 97 65
contact@certimmo95.fr

Mme MURPHY

Dossier N° 23-02-0332 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse :	Zac de la Berchère 1er étage 95580 ANDILLY
Référence cadastrale :	AC / 20
Lot(s) de copropriété :	109 N° étage : 1er
Nature de l'immeuble :	Immeuble collectif
Étendue de la prestation :	Parties Privatives
Destination des locaux :	Habitation
Date permis de construire :	Inconnue



SCP
Thierry PLOUCHART
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mme MURPHY – Zac de la Berchère 95580 ANDILLY

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre :

Identification :

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Mustapha ZEMMOURI

Cabinet de diagnostics : CERTIMMO 78
34, avenue Marcel Perrin – 95540 MERY-SUR-OISE
N° SIRET : 444 221 675 00036

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Réalisation de la mission

N° de dossier : 23-02-0332 #SC

Ordre de mission du : 23/02/2023

Document(s) fourni(s) : Aucun

Commentaires : Néant



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SAS au capital de 7 624 € - SIRET : 444 221 675 00036 - APE : 7112B





Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 31.19 m²
(trente et un mètres carrés dix neuf décimètres carrés)
 Surface non prise en compte : 0.00 m²

Constatations diverses

Le mesurage du lot a été réalisé sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite.

Il appartient aux propriétaires de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surfaces privatives.

Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un laser mètre et d'un mètre.

Résultats détaillés du mesurage

LOCAUX	Commentaires	Surfaces privatives	Surfaces NPC ⁽¹⁾
Appartement			
<i>1er étage</i>			
Coin cuisine		4.18 m ²	
Séjour		11.70 m ²	
Dégagement		2.81 m ²	
WC		1.15 m ²	
Salle de bains		2.67 m ²	
Chambre 1		8.68 m ²	
	<i>Sous-totaux</i>	31.19 m²	
	Sous-totaux	31.19 m²	
	SURFACES TOTALES	31.19 m²	0.00 m²

(1) Non prises en compte



Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le **23/02/2023**État rédigé à **MERY-SUR-OISE**, le **24/02/2023***Signature de l'opérateur de mesurage**Cachet de l'entreprise*

CERTIMMO 78

34, avenue Marcel Perrin
95540 MERY-SUR-OISE

Tél : 01 34 24 97 65

SIRET : 444 221 675 00036 – APE : 7112B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

Annexes

Plans et croquis

- Planche 1/1 : Appartement - 1er étage

Légende

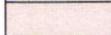
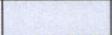
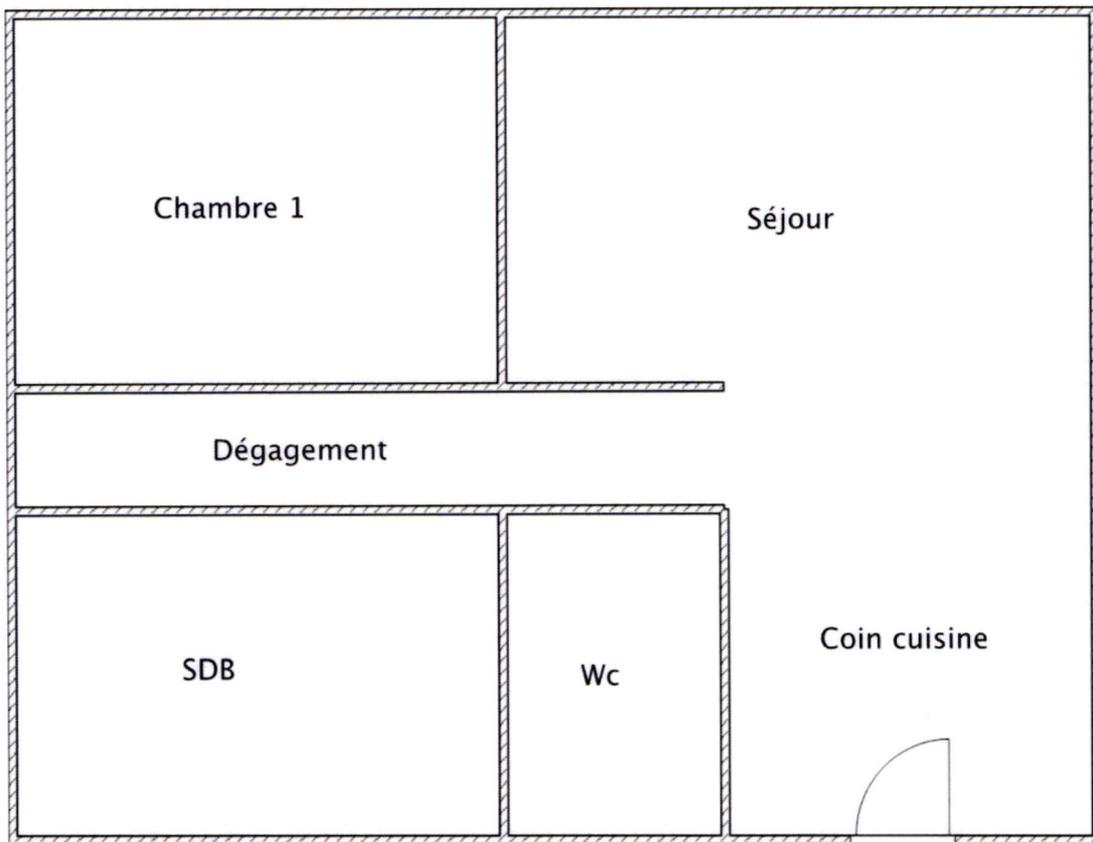
	Surface privative		Surface non prise en compte
---	-------------------	---	-----------------------------



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			<i>Adresse de l'immeuble:</i>	Zac de la Berchère 1er étage 95580 ANDILLY
N° dossier: 23-02-0332				
N° planche: 1/1	Version: 1	Type: Croquis		
Origine du plan: Cabinet de diagnostic			<i>Bâtiment – Niveau:</i>	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Attestation d'assurance

• RESPONSABILITE CIVILE ENTREPRISE



ATTESTATION

AXA France IARD, atteste que : CERTIMMO 78
Madame Audrey BUNEL
1bis boulevard Cotte
95880 ENGHEN LES BAINS

Bénéficiaire du contrat n° **10755853504** souscrit par AGENDA France garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités garanties par ce contrat.

Ce contrat a pour objet de :

- Satisfaire aux obligations édictées par l'ordonnance n° 2005 - 655 du 8 juin 2005 et son décret d'application n° 2006 - 1114 du 5 septembre 2006, codifié aux articles R 271- 1 à R 212- 4 et L 271- 4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que ses textes subséquents ;
- Garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle qu'il peut encourir à l'égard d'autrui du fait des activités, telles que déclarées aux Dispositions Particulières, à savoir :

Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés :

Repérage listes A et B, constitution de DAPP et de DTA, évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, repérage liste C, repérage avant travaux immeubles bâtis, examen visuel après travaux de retrait de matériaux et produits contenant de l'amiante, dans tout type de bâtiment et plus généralement dans tout type d'ouvrage ou d'équipement de génie civil. (Amiante AVEC mention)

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP), parties privatives et parties communes

Repérage de plomb avant travaux

Etat de l'installation intérieure d'électricité, parties privatives et parties communes

Etat de l'installation intérieure de gaz

Diagnostic termites avant vente, parties privatives et parties communes

Repérage de termites avant travaux

Etat parasitaire - Diagnostic Mérules

Diagnostic de performance énergétique (DPE) tous types de bâtiments

Diagnostic de performance énergétique (DPE) avant et après travaux

Réalisation des attestations de prise en compte de la réglementation thermique pour les maisons individuelles ou accolées

Conseil et Etude en rénovation énergétique sans mise en oeuvre des préconisations

Réalisation de bilans thermiques : thermographie infrarouge

Mesurage loi Carrez

Mesurage surface habitable - Relevé de surfaces

Plans et croquis à l'exclusion de toute activité de conception

Relevé de cotes pour la réalisation de plans d'évacuation et constat visuel de présence ou non de portes coupe-feu dans les immeubles d'habitation

Fiche de renseignement immeuble PERVAL / Bien

Etat des lieux locatif

Constat logement décent

Prêt conventionné - Prêt à taux zéro - Normes d'habitabilité

Détermination de la concentration en plomb dans l'eau des canalisations

Installation de détecteurs de fumée

Diagnostic télétravail

Diagnostic de performance numérique

Attestation d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel

Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Etat des risques et pollutions (ERP)

Constat sécurité piscine

Millièmes de copropriété, tantièmes de charges

Assainissement autonome

Assainissement collectif

Diagnostic accessibilité handicapés

Diagnostic de la qualité de l'air intérieur dans les locaux d'habitation ou recevant du public

Garantie RC Professionnelle : 3 000 000 € par sinistre et par année d'assurance et par Cabinet.

La présente attestation ne peut engager l'Assureur au delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère. Sa validité cesse pour les risques situés à l'Etranger dès lors que l'assurance de ces derniers doit être souscrite conformément à la Législation Locale auprès d'Assureurs agréés dans la nation considérée.

La présente attestation est valable pour la période du **1^{er} janvier 2023 au 1^{er} janvier 2024**, sous réserve du paiement de la prime et des possibilités de suspension ou de résiliation en cours d'année d'assurance pour les cas prévus par le Code des Assurances ou le contrat.

Etablie à PARIS LA DEFENSE, le 26 décembre 2022, pour la Société AXA

Willa Towers Wiloban France
Société à responsabilité limitée
100% détenue par Wiloban France
N° de RCS 514 874 810
N° de SIRET 514 874 810 0001
N° de TVA intracommunautaire : FR 14 712 057 460

AXA France IARD SA

Société anonyme au capital de 214 799 030 Euros

Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 722 057 460 R.C.S. Nanterre

Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 712 057 460

Opérations d'assurances exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

1/1

**R ESIDENCE LES HAUTS D'ANDILLY
ANDILLY**

Thierry PLOUCHART SCP
Aurore SIA
Cécile GAUTRON
Commissaires de Justice Associés
25, rue Paul Bruel
95380 LOUVRES
Tél. : 01 34 72 60 60

**BAIL COMMERCIAL EN APPLICATION DU DECRET DU 30 SEPTEMBRE 1953 ET DES TEXTES
SUBSEQUENTS**

ENTRE LA SOUSSIGNEE :

Mademoiselle Anna Marie MURPHY, employée, demeurant à KERRY (Irlande), Upper Gneeveguilla, Rathemore.
Née à CORK (Irlande), le 04 Février 1976.
Célibataire.
De nationalité Irlandaise
Titulaire d'un passeport délivré le 14 Juillet 2003, sous le numéro B 558146.
N'ayant pas la qualité de résidente au sens de la réglementation des changes actuellement en vigueur.

Représentée par Madame Mireille CHAPPUIS, secrétaire, domiciliée professionnellement à NICE, 27, rue Rossini

Ci après dénommée « LE BAILLEUR », d'une part

ET :

La Société RESIDHOTEL DEVELOPPEMENT AFFAIRES, Société par Actions Simplifiées au capital de 38.000 euros, ayant son siège social à MOUGINS (Alpes Maritimes), 45, Allée des Ormes, Bâtiment « B », représentée par son Président, Monsieur Thierry MULKO,

Etant précisé que la Société RESIDHOTEL DEVELOPPEMENT AFFAIRE exploitera la Résidence sous l'enseigne RESIDHOTEL.

Ci après dénommée « LE PRENEUR », d'autre part

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE UN – ENGAGEMENT DE LOCATION

Le BAILLEUR donne bail à loyer au preneur qui accepte, les locaux meublés ci après désignés à l'article SIX et les quotes parts de parties communes générales et particulières attachées à ces locaux.

Le PRENEUR déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation, de la consistance et de la destination de ces locaux à usage de résidence hôtelière.

ARTICLE DEUX – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail, régi par le statut des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée ferme de **NEUF (9) ANS** à compter du trentième (30^{ème}) jour du mois suivant la date de livraison de l'appartement.

ARTICLE TROIS – DESTINATION DES LIEUX

Il est précisé que le PRENEUR entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de Résidence Hôtelière.

Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation d'avertir par lettre recommandée de toutes sous locations telle que prévue à l'article 21 de la loi du 30 Septembre 1953.

Le PRENEUR pourra dans les lieux loués à usage de services communs, servir des boissons, sans alcool, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires, telle que la licence UN.

ARTICLE QUATRE – CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

f

.

LE PRENEUR s'oblige :

4.1 – à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail, sous réserve que l'appartement soit propre à la sous location.

4.2 – à entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives et pendant la durée du bail. Toutefois, les travaux relatifs aux articles 605 et 606 du Code Civil resteront à la charge exclusive du BAILLEUR ;

4.3 – à laisser à la fin de la location, les lieux loués dans l'état d'usure normale avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR.

4.4 – à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit sans avoir reçu préalablement, l'accord écrit du BAILLEUR, sauf celles nécessités par son activité. Dans ce dernier cas, le PRENEUR s'engage à restituer les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine.

4.5 – à acquitter les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes les dépenses liées à son exploitation, à l'exception des grosses réparations telles que définies aux articles 605 et 606 du Code Civil qui resteront à la charge du BAILLEUR, et des réparations définies à l'article 4.2 du présent bail. Toutefois, le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier.

4.6 – à acquitter l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété, sauf exception relative aux travaux relatifs aux articles 605 et 606 du Code Civil, et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité, entretien des parties communes et espaces verts). En ce qui concerne les charges locatives, il est toutefois précisé que toute dépense engagée, sans l'accord express du PRENEUR, restera à la charge exclusive du BAILLEUR

En particulier, il souscrira une ou plusieurs polices d'assurances garantissant sa responsabilité professionnelle et les risques locatifs, notamment incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, éléments d'équipements dissociables, recours des tiers et des voisins.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à la première réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués, et ne pourra réclamer au BAILLEUR aucun dommages et intérêts de ce chef, sauf si des vices de construction ou anomalies ont déjà été signalés par le PRENEUR au BAILLEUR, et que ce dernier n'a rien fait.

4.7 – Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état par ses soins.

4.8 - se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété et aux éventuels statuts de l'association syndicale.

De son côté le BAILLEUR :

4.9 – s'oblige à maintenir l'immeuble conforme aux normes en vigueur.

4.10 – autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de son commerce tel que défini ci-dessus et céder son bail librement. Le BAILLEUR dispense en outre le PRENEUR de lui signifier toute cession ou sous location dans les formes de l'article 1690 du Code Civil. Il accepte expressément que lesdites cessions ou sous locations lui soient opposables moyennant une notification par lettre recommandée avec accusé de réception.

4.11 – autorise par ailleurs, le PRENEUR, à sous louer meublés, les locaux objet du présent bail, à tout sous locataire, même exerçant les mêmes activités que le PRENEUR telles que définies ci avant.

4.12 – conserve à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment taxe foncière et charges de copropriété non récupérable et notamment relatives aux grosses réparations définies aux articles 605 et 606 du Code Civil.

ARTICLE CINQ – PRIX DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer à savoir :

Un loyer annuel en numéraire de **CINQ MILLE DEUX CENT VINGT DEUX EUROS (5.222,00 EUR)** T.V.A. 5,5 % incluse, payable par **échéances semestrielles à terme échu** selon le calendrier civil, à savoir les 1^{er} Janvier et 1^{er} Juillet de chaque année. (Un calcul établi au prorata temporis sera formulé pour déterminer le montant du premier loyer du bail).

D'un commun accord, les parties conviennent d'indexer le loyer ci-dessus, tous les trois (3) ans de la manière suivante :

↓

↷

Le loyer en numéraire variera en fonction des variations de l'indice **INSEE du coût de la construction**.
Le dernier indice INSEE connu à ce jour est celui du **deuxième trimestre 2005, soit 1276**.

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA. Le BAILLEUR déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renoncer à la franchise de base (actuellement 76.300 euros).

Dans le cas où la non sous location du bien résulterait :

- * soit du fait ou d'une faute du BAILLEUR
- * soit de l'apparition de désordres rendant impropres les appartements à leur destination ,
- * soit de a survenance de circonstances exceptionnelles et graves (telles que incendie de l'immeuble etc...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison.

Le loyer défini ci avant ne sera pas payé jusqu'au mois suivant la fin du trouble de jouissance.

0Le PRENEUR s'engage à fournir à sa clientèle les prestations suivantes et non comprises dans le tarif public, à savoir :

- * accueil
- * fourniture du linge
- * nettoyage des appartements à la demande
- * fourniture du service des petits déjeuners.

ARTICLE SIX – DESIGNATION

6.1 – de l'opération

Résidence « Les Hauts d'Andilly »
La Berchère
95580 ANDILLY.

6.2 – des biens

Appartement Numéro de plan : 1-109
Numéro de lot de copropriété : 109

ARTICLE SEPT – REGLEMENT DES LOYERS

Le BAILLEUR s'engage à quittance la facture de la partie en numéraire du loyer T.T.C. qui sera établie pour son compte par le PRENEUR.

ARTICLE HUIT – CLAUSES RESOLUTOIRES

8.1 – Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti le BAILLEUR donne mandat irrévocable au PRENEUR ou à toute autres personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées des copropriétaires.

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandat et du mandataire afin de conserver l'immeuble de sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à la première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut, pour le BAILLEUR, de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de le faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au PRENEUR, le BAILLEUR devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient, et notamment le non paiement par le PRENEUR des charges de copropriété dont le BAILLEUR deviendra redevable à la copropriété.

Toutefois, il est convenu que le BAILLEUR ne donnera pas mandat au PRENEUR de le représenter aux assemblées où l'ordre du jour porterait sur des travaux devant être pris en charge par le propriétaire.

8.2 – Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un 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 extra judiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon lui semble au BAILLEUR, à charge pour ce dernier de notifier sa résiliation par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze (15) jours de la prise d'effet de cette dernière.

f

9

Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait de l'y contraindre par une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel sont constitués les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance sera susceptible d'appel.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaire de justice ou de mesures conservatoires resteront à la charge du PRENEUR.

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le BAILLEUR s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultant du présent contrat.

ARTICLE NEUF – FRAIS

Les droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui demande formalité.

ARTICLE DIX – ELECTION DE DOMICILE

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

ARTICLE ONZE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de la situation de l'immeuble.

Fait à NICE

Le 04 JUILLET 2006

En quatre exemplaires.

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

HOTELIERE ANDILLY

Mrs MURPHY
UPPER GNEEVEGUILLA
RATHEMORE
KERRY
IRLANDE

Lettre Recommandée A.R.

Objet :
Appt n° 109
" *Les Hauts d'Andilly* »
Andilly

Mougins, le 06 Avril 2016

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous informons que la SOCIETE D'EXPLOITATION LES HAUTS D'ANDILLY a cédé à la société HOTELIERE ANDILLY en date du 01 avril 2016, les baux afférents à l'exploitation de la Résidence dénommée « Les hauts d'Andilly » située Route de la Berchère, 95580 ANDILLY.

En conséquence, les baux commerciaux ont été transférés à la société HOTELIERE ANDILLY et c'est désormais entre vous et cette entité juridique que s'imposent les conditions qui sont prévues.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sentiments distingués.

LE GERANT

