

Référence : TLCO [REDACTED] F049Z [REDACTED] 10_BOF

Bailleurs:

Code Tiers : [REDACTED]

Nom Propriétaire : [REDACTED]

Civilité : Mme M.

Données Parc:

Quadri : TLCO

Nom résidence : TOULOUSE - COLOMIERS

Marque d'Origine : APO

Date d'ouverture : 4/26/2006

Marque exploitation :

Appartement

Numéro de bail: F049Z [REDACTED]

Numéro Lot Copro: 10

Numéro Lot Vente :

Numéro Lot Porte : 4

Code Protel : T2

Surface : 38,45

Typologie : T2

Parking

Numéro Lot Copro Pk:

Numéro Lot Vente Pk :

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Tacite Prorogation

Date au format américain

Date 1^{er} bail (si date début vide) : 9/1/2007

Date début : Date de fin : 8/31/2016

Date de sortie : Date de saisie :

Droits de séjours :

Fréquence de quittance : T

Statut Fiscal :



APPART-HÔTELS

N/Réf. : 11.05629/JG

AVENANT TRANSACTIONNEL AU BAIL

Résidence COLOMIERS

ENTRE

Mme & M. [REDACTED] propriétaire du lot n° 4 et bailleur, [REDACTED]
[REDACTED]

(ci-après le « *Bailleur* »)**ET**

1- PARK AND SUITES, société par actions simplifiée, Rcs Montpellier 479 987 869, ayant son siège à Montpellier (34070), 125 rue Gilles Martinet, représentée par son dirigeant social

(ci-après le « *Gestionnaire* »)

2- la SNC Foncière Océanis Gestion, propriétaire des parties de service, lots 1, 2, 4, 5, 8 et 9 dénommés

(ci-après le « *Propriétaire* »)**PREAMBULE**

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 01 09 2007 se terminant le 31 08 2016.

Le(s) Bailleur(s) a ou ont introduit différentes procédures en paiement d'arriéré de loyers et/ou résiliation du ou des baux commerciaux dont il(s) est ou sont titulaire(s).

Les Gestionnaires ont justifié de leur défaillance et faisant état notamment de difficultés financières.

Les Bailleurs, informés de ces difficultés et soucieux d'éviter les conséquences économiques et fiscales d'une telle situation, pour eux, ont décidé de répondre aux alertes de celui-ci et de se rapprocher des autres parties afin de maintenir l'activité de la résidence ainsi que de mettre un terme à leur différend par voie du présent avenant ayant valeur transactionnelle par application des articles 2044 et suivants du code civil.

CA nw



APPART-HÔTELS

- 2.2. Le Gestionnaire notifiera au syndic de copropriété, avec le Bailleur le cas échéant, sa qualité de débiteur des charges votées postérieurement aux présentes ci-dessus définies, en sorte que ce dernier ne soit en aucune façon recherché à ce titre par le syndicat des copropriétaires concerné.
- 2.3. Le Gestionnaire fournira au syndicat des copropriétaires un compte rendu détaillé et valorisé des travaux réalisés par lui en cours d'exercice et lui notifiera les travaux qu'il entend entreprendre.
Le Bailleur s'engage, en sa qualité de copropriétaire, à n'approuver que les dépenses strictement nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et au respect de la destination de l'immeuble telle que définie au chapitre « EXPOSE » du bail.
- La clause relative au mandat de représentation aux assemblées générales donné au Gestionnaire par le Bailleur tel que figurant à l'art 5 alinéas 2 à 4 du bail est supprimée.
- 2.4. Garanties de paiement des charges : Caution EQUALLIANCE garantissant le paiement des charges de toutes les résidences visées ci-dessus au § 2-1 limitée aux années 2012 et 2013.

3. RESILIATION DU BAIL

A défaut de règlement des loyers et charges, visées au point 2, le bail pourra être résilié, en référé, à la seule volonté du bailleur, dans un délai d'un mois, consécutif à un commandement de payer resté infructueux.

4. PARTIES DE SERVICE

4.1. La résidence service est composée :

- d'une part, de parties privatives acquises par les Bailleurs (unités d'hébergement),
- et, d'autre part, de parties privatives appartenant au Propriétaire, destinées notamment à permettre d'assurer les services prévus par la loi (petit déjeuner, accueil, blanchisserie, nettoyage des locaux) et également des services annexes (cafétéria, parkings, salles de réunion restauration...).

4.2. Le Propriétaire s'engage à céder à titre irrévocable au plus tard le 31.3.2012 au syndicat des copropriétaires de la résidence concernée les parties privatives lui appartenant pour l'euro symbolique, sauf prorogation à la demande du syndicat.

Handwritten signature

ср пш



6. COMMUNICATIONS DE PIECES

- 6.1. liste des propriétaires/résidence/période/loyer dû /loyer payé/charges dues/payées.
- 6.2. comptes d'exploitation/résidence/2008 à 2010 inclus avec le visa du CAC du Gestionnaire.
- 6.3. engagement du Gestionnaire de communiquer les pièces dans les conditions visées à l'art 321-2 du code du tourisme.

7. STIPULATIONS GENERALES

- 7.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement.
- 7.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat, du syndic de copropriété ou sur décision de justice.

Fait à Marseille le 07/12/2011

en autant d'originaux que de parties ayant des intérêts communs.

PARK & SUITES
PARK & SUITES
 125 rue Gustave Bonin
 CS 10007
 34077 Montpellier cedex 3
 Tél. : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11
 RCS Montpellier 479 987 869
 APE 5520 Z

Mme & M. [REDACTED]
 Bailleur

SNC Foncière Océanis Gestion
 Propriétaire

Annexe :
 Protocole d'accord & Convention de séquestre

BAIL COMMERCIAL DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES



EN APPLICATION DES ARTICLES L 145-1 ET SUIVANTS DU NOUVEAU CODE DU COMMERCE ET DES TEXTES SUBSEQUENTS

Entre les soussignés

Nom prénom : Mme & M. [REDACTED]
Adresse : [REDACTED]
Etat civil ou RCS :
Gérant :

Ci-après désigné par le vocable « le Bailleur », d'une part

- et

Suites Village

SAS au capital de 37 000 euros immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de Montpellier sous le numéro 483 280 327 dont le siège social se trouve : Immeuble le Séranne, 130-140 Quai Flora Tristan, MONTPELLIER (34070) représentée par son gérant en exercice Monsieur **Eric BLANC**.

ci-après désigné par le vocable « le Preneur », d'autre part,
qui accepte les locaux ci-après désignés, faisant partie de la résidence « Suites Village de Colomiers » située Lieudit « 10, avenue André Marie Ampère » 31000 COLOMIERS

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

EXPOSE :

Suivant acte notarial annexé aux présentes, le bailleur a acquis de la SNC Village Vert de Colomiers Société en nom collectif ayant son siège social à MONTPELLIER (34070) Immeuble le Séranne, 130-140 Quai Flora Tristan, l'unité d'hébergement ci-après désigné

Numéro de Lot	Type	Etage	Surface	Loyers HT Mensuels	Loyers HT Annuels
4	T2		38,45	406€,08	4 873€

Ainsi que le mobilier garnissant cette unité d'hébergement.

De son côté, le preneur a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

A cet effet, le preneur, doit prendre à bail commercial chacun des lots meublés de la dite résidence, après leur vente, puis les sous-louer aux futurs résidents.

Le preneur versant ainsi les loyers au bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du bailleur, telles que les prestations para-hôtelières ci-après décrites.

Ceci exposé, il est passé au bail commercial objet des présentes.

BAIL COMMERCIAL :

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, au preneur qui l'accepte, les biens immobiliers et mobiliers dont désignation ci-dessus exposée, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées.

Le Preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux, ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

1 - DUREE DU BAIL

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au jour de l'ouverture et de l'exploitation de la résidence-services, Suites Village de Colomiers, située Lieudit « 10, avenue André Marie Ampère » 31000 COLOMIERS ou à la date d'entrée en jouissance de ses lots de copropriété par le BAILLEUR, si cette date d'entrée en jouissance est postérieure à la date de mise en exploitation de la Résidence.

Le bail portera sur une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir le jour de la prise d'effet.

Au terme de cette période, le bail sera renouvelable, par tacite reconduction, pour une période de 9 années.

LE PRENEUR convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Au cas où LE BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser LE PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception 12 mois à l'avance.

2 - DESTINATION

Le Preneur ne pourra exercer, dans les immeubles faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier. Cette activité consiste en la sous location meublée des unités d'hébergement situées dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- . Le nettoyage des locaux
- . La distribution de petits déjeuners
- . La fourniture de linge de maison
- . L'accueil et la réception de la clientèle même non personnalisée

Le Bailleur déclare qu'il est déterminant, dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et, en conséquence, le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence trois des quatre services cités ci-dessus, dans les conditions prévues par l'article 261D 4 b et c du Code Général des Impôts ainsi que celles prévues par l'instruction DGI du 11 avril 1991 et l'instruction DGI du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA. Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés, au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4^e)

Les modalités d'exploitation pourront connaître des modifications suivant l'évolution de la législation fiscale.

3 - CHARGES ET CONDITIONS

Concernant le Preneur :

Le preneur s'oblige :

- a) A prendre les lieux loués meublés dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

La société preneuse supportera les réparations de toute nature, à l'exclusion des grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Elle supportera toutes ces dépenses à travers les millièmes de charges attachées aux lots.

Dans le cas de dégradations occasionnées dans les parties communes par un locataire, l'assurance de la copropriété souscrite par le Syndicat des copropriétaires prendra à sa charge les dommages, à charge pour elle de se retourner contre l'auteur des dégâts.

- b) A se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété.

K

- c) A entretenir les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien pendant la durée du bail et à les rendre à sa sortie en bon état de réparations locatives. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle. Il sera dressé un état des lieux contradictoire, entre les parties, lors de la fin dudit contrat.
- d) A prendre à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.
- e) La Société preneuse pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.
- f) A ne faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, ni changement de distribution et à laisser à la fin du présent bail, la propriété au bailleur, sans indemnités de tous travaux embellissant et améliorations quelconques qui seraient faits pour lui, même avec l'autorisation du bailleur.
- g) Le Preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux couvrant les biens immobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers. Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur. Le Preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.
- h) Le Preneur acquittera l'ensemble des charges locatives usuelles de la copropriété ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble, eau et électricité. Toutefois, le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, notamment l'impôt foncier ainsi que les dépenses de remplacement du mobilier vétuste. Le bailleur conservera à sa charge les charges de copropriété non récupérables dans la limite de cinq pour cent (5 %) du montant du loyer annuel TTC.

Concernant le bailleur :

- a) 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 des preneurs.
- b) Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant. Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail à des cessionnaires notoirement solvables qu'après en avoir informé le bailleur. De plus, le preneur restera garant et solidaire avec son cessionnaire du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes les conditions du bail pour une durée de 12 mois après ladite cession. Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux objets

CP

mu

V

du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le Preneur telles que définies ci-avant.

- c) Le Bailleur subroge, en tant que de besoin le preneur dans ses droits et obligations, relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et l'autorise irrévocablement à mettre en jeu l'assurance « dommages-ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux. Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 5.

4 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel TTC de 5 141,01 €

LOT	ETAGE	SURFACE	Montant du Loyer TTC
4		38,45	5 141,01 €

Le loyer sera révisé de plein droit tous les trois ans à la date anniversaire du bail, proportionnellement à la variation de l'indice du coût de la construction (Base 100 en 1953) publié par l'INSEE plafonné à 1,5 % par an.

L'indice de base considéré comme ayant servi à la fixation du présent loyer et qui sera pris en compte sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice à utiliser pour la prochaine révision sera le dernier indice connu à la date anniversaire du bail.

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293B et suivants du Code Général des Impôts.

Le Bailleur conformément à l'article 293F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

5 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le Bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de 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 en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute dans l'exercice de sa mission de

mandataire. 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.

S'agissant des décisions afférentes à des dépenses mises à la charge du Bailleur par le présent bail, le Bailleur pourra donner des instructions de vote impératives à son mandataire.

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution, par le Preneur, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en Justice.

6 – DISPOSITIONS DIVERSES

Pour permettre la prise de jouissance du bien, l'acquéreur donne dès à présent tous pouvoirs au gestionnaire de la résidence de tourisme à l'effet de le représenter lors de la signature du procès-verbal de remise des clés de locaux et mobiliers vendus. Toutefois, l'acquéreur sera informé de la date de livraison et pourra, s'il le souhaite, assister en présence du gestionnaire à cette dernière.

Dans le cas où la non sous-location du bien résulterait soit de la faute du bailleur, soit de l'apparition de désordres entrant dans le champ d'application de la garantie décennale, soit de la survenance de circonstances exceptionnelles graves (telles que : incendie de l'immeuble, inondation ...) affectant le bien et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison, elle entraînerait le non-paiement du loyer défini ci-dessus qui sera suspendu et dont le montant sera compensé jusqu'à la fin du trouble de jouissance (les loyers ne reprenant que le mois suivant la fin du trouble de jouissance) à hauteur de l'indemnité versée par la garantie pertes d'exploitation souscrite par le 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.

7 - FRAIS

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du Preneur.

8 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail.

CP
mu
V

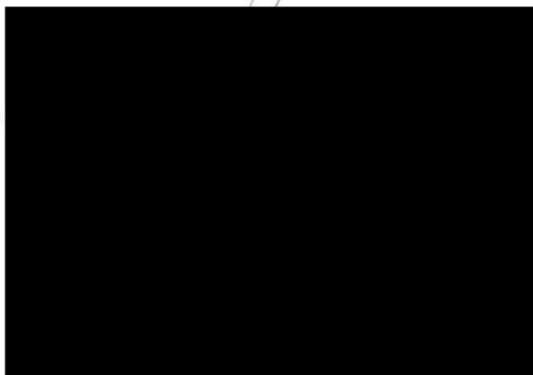
9 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION.

Pour tout litige 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 situation de l'immeuble loué.

Fait à Montpellier
En deux exemplaires originaux.

Le19/01/2006.....

LE BAILLEUR.

A large black rectangular box redacting the signature of the landlord. A small, faint handwritten mark is visible above the box.

LE PRENEUR.

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping, slanted strokes.

my suitevillage

Monsieur et Madame [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Montpellier, le 25 septembre 2007

LR/AR

Objet : Prise d'effet du bail - Résidence « Suites Village de Colomiers »

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous informer par la présente de la date de la prise d'effet de votre bail commercial concernant votre acquisition des lots 4, 21, 28 et 47 résidence « Suites Village de Colomiers » à COLOMIERS, soit le 01 septembre 2007.

L'Indice National du Coût de la Construction qui servira de base pour la révision triennale est le dernier connu en date du 01 septembre 2007, soit celui du 1^{er} trimestre 2007 d'une valeur de 1385.

D'autre part, vous trouverez sous ce pli le mandat de facturation en double exemplaire dont nous vous remercions de nous retourner un exemplaire dûment complété et signé dans l'enveloppe prévue à cet effet.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

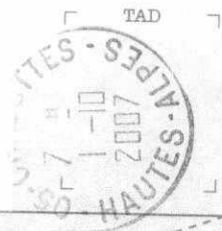
Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

LA POSTE

**AVIS
DE
RÉCEPTION**
DE VOTRE ENVOI
RECOMMANDÉ
avec remboursement



RA 5705 1879 3FR



À COMPLÉTER PAR LE FACTEUR ET À
RAPPORTER SUR LA PREUVE DE DISTRIBUTION

Présenté le : 29.09.07

Distribué le : 29.09.07

Signature du destinataire :

MADAME ET MONSIEUR [REDACTED]

RETOUR À :

GROUPE SUITES RESIDENCES
CS 10007
130 140 QUAI FLORA TRISTAN
34077 MONTPELLIER CEDEX 3

SIRET 483 280 827 000 14

[TVA intracomunitaire] FR 35 483 280 827

MANDAT DE FACTURATION

Néanmoins, et dans le but de faciliter le traitement de ces factures, la loi autorise le Mandataire, sur accord du Mandant, à procéder à une auto-facturation.

Les règles de facturation sont fixées par l'article 289 du Code Général des Impôts, qui a été modifié à compter du 1^{er} juillet 2003, pour tenir compte des nouvelles indications de la directive du 20 décembre 2001 transposée, en droit interne, par l'article 17 de la loi de finances rectificative pour 2002.

L'instruction administrative du 7 août 2003 a prévu la possibilité, pour un preneur ou pour un tiers, d'établir matériellement les factures pour le compte du propriétaire bailleur.

Le paragraphe 46 de l'instruction administrative précitée dispose, en effet :
« L'article 289.1.2 du CGI reconnaît désormais expressément la possibilité, pour les fournisseurs, de confier l'établissement matériel de leurs factures à un tiers (sous traitant de facturation) ou à leurs clients (auto-facturations) ».

Il est donc possible, pour les propriétaires bailleurs, de faire établir la facturation par le preneur à bail.

Ceci étant exposé, il est arrêté ce qui suit.

Par le présent Mandat de facturation, le Mandant, propriétaire bailleur, autorise le Mandataire, preneur, à établir et émettre, en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers.

Le mandataire établira au nom et pour le compte du mandant 4 factures trimestrielles, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le Mandataire conserve l'entière responsabilité de la facturation et de ses conséquences au regard de la TVA.

Le Mandant dispose d'un délai de 30 jours pour contester le contenu des factures émises en son nom et pour son compte par le Mandataire.

Le Mandant s'engage :

- à verser au Trésor 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 l'identification de l'entreprise.

Fait à Montpellier, le 2.10.07

En double exemplaire.

Le mandant,



Le mandataire,

