



PROCES VERBAL DE CONSTAT DESCRIPTIF

Société Civile Professionnelle

BABAU-CHAMBON

Commissaires de Justice Associés

1 Rue Hoche

83092 - TOULON

Tel : 04.94.93.16.58

contact@toulon-huissiers.com

www.toulon-huissiers.com

LE MARDI DEUX DÉCEMBRE DEUX MILLE VINGT CINQ

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **LE CREDIT LOGEMENT**, Société Anonyme ayant son siège social à Paris, 50 Boulevard de Sébastopol et immatriculé au registre du Commerce et des Sociétés sous le n° B 302 493 275, agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration en exercice domicilié en cette qualité audit siège,

Pour qui domicile est élu au cabinet de **Maître Thomas MEULIEN**, Avocat au Barreau de TOULON, y demeurant 155, Avenue Franklin Roosevelt – Le Cygnes 4 83000 TOULON, courriel : cabinet@coutelieravocats.fr; Tél 04 94 46 92 30 Avocat qui se constitue sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites et au Cabinet duquel pourront être notifiés es actes d'opposition au présent commandement, offres et toutes significations relatives à la saisie.

Ayant pour avocat plaidant, **Maître Nicolas SIROUNIAN**, Avocat Associé au sein de la **SELARL EKLAR AVOCATS, Avocats Associés**, Avocat au Barreau d'AIX EN PROVENCE, demeurant 23 Cours Mirabeau (13100) – tel .04.13.24.13.63 –fax. 04.96.10.11.12,

Sur quoi :

Nous, Société Civile Professionnelle Bernard BABAU & Carole CHAMBON, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice près le Tribunal Judiciaire de TOULON, VAR, y demeurant 1 Rue Hoche 83000 TOULON, dont l'un de nous soussigné :

AGISSANT EN VERTU :

- Un jugement contradictoire et en premier ressort rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 16 janvier 2024, signifié le 14 mars 2024 et revêtu de la formule exécutoire à la suite de l'obtention d'un certificat de non appel, délivré par la Cour d'Appel de PARIS le 3 mai 2024
- D'une inscription d'hypothèque légale publiée au service de la publicité foncière de TOULON le 05 juin 2024 volume 2024 V N°2530
- D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 13 octobre 2025 à [REDACTED] [REDACTED] et en l'absence du paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours impartis.

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution

Par nous Commissaire de Justice soussigné, Maître Carole CHAMBON, Commissaire de Justice Associé,

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Nous nous sommes transportés dans un ensemble immobilier sis au PRADET (83220), 390 Rue des Fonds Verts, Bâtiment Champagne.

OÙ LA-ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Conformément aux articles L142-1, L322-2 et R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, deux personnes témoins majeurs et d'un diagnostiqueur qui ne sont ni à mon service ni au service du créancier.

Et en présence de : la SARL SUDEX MEDITERRANEE EXPERTISES, pour les diagnostics et avec l'assistance de deux témoins Madame Evelyne COCCIANTE et MONSIEUR Romain GUERIN, et d'un serrurier la société AVS LASSON SERRURERIE.

Nous avons procédé à la description du bien immobilier ci-après désigné :

Consistance du bien immobilier et origine de propriété :

Désignation des droits immobiliers dont dépendent le bien :

Dans un ensemble immobilier édifié sur un terrain situé à LE PRADET (Var) – 390 rue des Fonds Verts

Cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	367	405 rue des Fonds Verts	00ha 34a 05ca

Division Cadastreale

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originellement cadastré section AZ numéro 286, lieudit 405 rue des Fonds Verts pour une superficie de 43.905,00m², dont le surplus restant appartenir au requérant est désormais cadastré section AZ numéro 368, lieudit 405 rue des Fonds Verts, pour une superficie de 2.021,00m² et section AZ numéro 369 lieudit 405 rue des Fonds Verts pour une superficie de 38.443,00m².

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet ARRAGON, Géomètre-expert, sis à HYERES-LES-PALMIERS (83400), 8 Avenue Edmond Dunan, en juin 2009.

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier est composé de seize bâtiments dénommés LORRAINE, CHAMPAGNE, NORMANDIE, BRETAGNE, LANDES, LANGUEDOC, PROVENCE, COMPTE DE NICE, DAUPHINE, SAVOIR, BRESSE, AUVERGNE, ILE DE France, FRANCHE COMTE, BOURGOGNE et ALSACE.

Règlement de copropriété- Etat descriptif de division :

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Didier GOMEZ,

Notaire à PARIS le 7 Juillet 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de TOULON le 7 juillet 2009 volume 2009 P numéro 6618.

Désignation des parties privatives mises en vente :

Lot numéro CINQUANTE QUATRE (54) :

Dans le bâtiment CHAMPAGNE, au rez-de-chaussée, un appartement T2 de 29.81m² habitable composé de : séjour kitchenette, dégagement, salle d'eau avec WC, chambre, portant les numéros 356-357 du plan.

Avec les soixante-cinq/sept mille quatre-vingt septièmes (65/7097èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille huit/dix millièmes (1008/10000èmes) des parties communes particulières au bâtiment CHAMPAGNE.

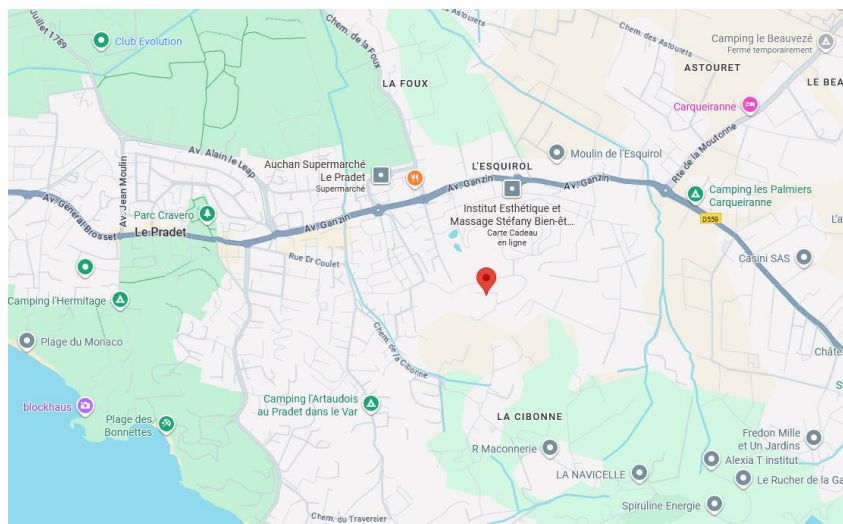
Le bien est exploité par le club vacances BELAMBRA.

Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés appartiennent à Monsieur Emmanuel MENDY pour les avoirs acquis à la suite d'un acte de vente reçu aux minutes de Maître Bertrand LACOURTE, Notaire à PARIS en date du 31 juillet 2009, dont copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de TOULON le 28 septembre 2009 volume 2009 P numéro 8252

Situation et environnement :

Pour se rendre 390 Rue des Fonds Verts, Bâtiment Champagne, 83220 LE PRADET :



27 min (13,7 km)



via A57

Itinéraire le plus rapide actuellement en raison des conditions de circulation

1 Rue Hoche

83000 Toulon

- > Prendre Rue Augustin Daumas, Rue Henri Seillon, Pl. Gambetta et Rue Victor Micholet en direction de Av. Général Magnan

4 min (800 m)

- > Prendre N1050, A57, D86 et Chem. de la Foux en direction de Rue des Fonds Verts à Le Pradet

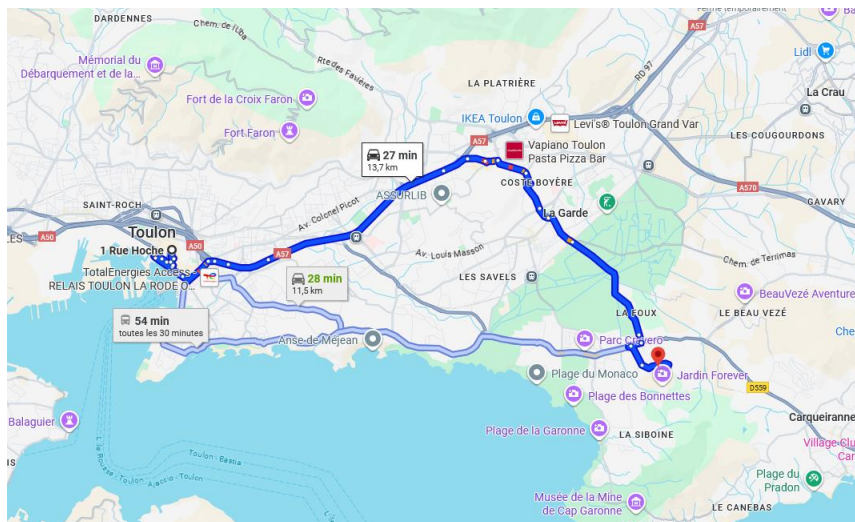
18 min (11,7 km)

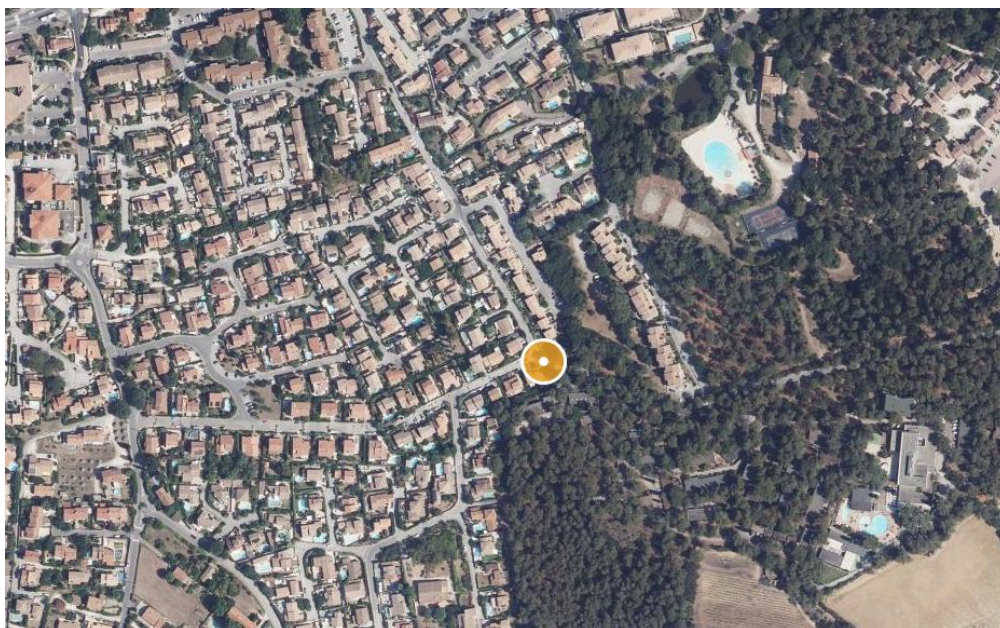
- > Suivre Rue des Fonds Verts en direction de votre destination

4 min (1,3 km)

390 Rue des Fonds Verts

83220 Le Pradet





Informations sur la ville :

Situé entre Toulon et Carqueiranne, entre mer et collines, Le Pradet est une commune varoise qui allie douceur de vivre, patrimoine provençal et nature préservée.

Bordé par la Méditerranée et adossé au massif de la Colle Noire, Le Pradet bénéficie d'un environnement naturel remarquable.

Le Pradet séduit par ses plages préservées, comme celles de la Garonne et du Pin de Galle, ses criques sauvages et ses sentiers côtiers. Véritable écrin de verdure au bord de la Méditerranée, la ville offre un cadre exceptionnel. Les passionnés de culture et d'histoire y découvrent le patrimoine minier au musée de la Mine de Cap Garonne, tandis que les amateurs de plein air profitent des



sentiers du littoral et du parc Cravéro, véritable poumon vert de la commune, situé au cœur du village.

La ville dispose de nombreux commerces, restaurants, écoles, collège.

Les accès à la ville sont facilités par la RN, le réseau de bus, bateau et l'aéroport de TOULON-HYERES.

Nous avons procédé aux opérations suivantes :

Le bien cadastré Section AZ N°367, lieudit 405 Rue des Fonds Verts, surface 00 ha34 a 05ca à savoir :

La partie privative suivante le **LOT** numéro **CINQUANTE QUATRE (54)** : dans le Bâtiment Champagne, au rez-de-chaussée, un appartement T2 d'environ 29,05 m² (selon mesurage société expertise SUDEX) habitable composé de : séjour kitchenette, dégagement, salle d'eau avec WC, chambre portant le numéro 356-357 du plan.

Avec les soixante-cinq/sept mille quatre-vingt septièmes (65/7097èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales. Et les mille huit/dix millièmes (1008/10000èmes) des parties communes particulières au bâtiment Champagne.

Constatations effectuées à l'extérieur de l'immeuble :

Le bien est situé dans un parc arboré Lou Pigno exploité par le club de vacances BELAMBRA.

186 logements occupent ce site avec restaurant, bar, piscine.

Parc en parfait état d'entretien.

Façades en parfait état, enduit de couleur claire.

Le bien immobilier bénéficie de 2 entrées







Accès entrée 356



Accès entrée 357



Constatations effectuées à l'intérieur de l'immeuble :

Côté 356 porte d'accès bois, côté 357 porte d'accès bois et vitrage en partie supérieure



Séjour avec kitchenette :

Le jour est donné par une fenêtre double ventail, châssis bois.

Séjour :

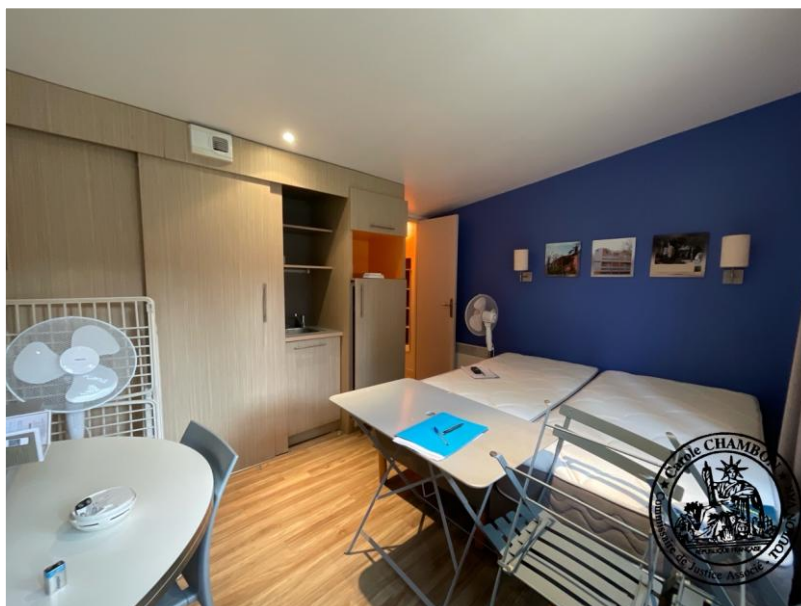
Sol : revêtement plastique.

Murs et cloisons : badigeon blanc, un pan de mur avec badigeon bleu en bon état

Plafond : badigeon blanc

Kitchenette :

Evier inox, plaque de cuisson deux feux, hotte, réfrigérateur encastré de marque Scholtès.









Salle d'eau

Porte d'accès isoplane

Sol : revêtement plastique.

Murs, cloisons et plafond : badigeon blanc

Cabine de douche avec paroi verre, faïence.

WC avec lunette et abattant

Meuble de salle de bains avec vasque, mitigeur, miroir, un sèche serviettes.







Dégagement

Dégagement avec accès : chambre, séjour avec kitchenette, salle d'eau

Sol : revêtement plastique.

Murs, cloisons et plafond : badigeon blanc

Tableau électrique.











Le bien est en parfait état. Il est situé au dans le Parc Lou Pigno au Pradet exploité par le club de vacances BELAMBRA. Le bien est donné à bail commercial de logements meublés à la société BELAMBRA CLUBS pour un loyer annuel HT de 5 475.15. Une procédure de renouvellement du bail serait en cours.

SIGNATURE DES PERSONNES PRESENTES



Monsieur Romain GUERIN
Témoïn



Madame Evelyne COCCIANTE
Témoïn



Monsieur Alexandre GUEDON
Serrurier
AVS

J'annexe au présent Procès-Verbal de Constat diverses vues photographiques, copie du bail du 10 avril 2009, copie de l'avenant N°1 du 28 octobre 2015.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 48 pages pour servir et valoir ce que de droit.



BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS MEUBLES
« LOU PIGNO »
AU PRADET (83220)

ENTRE

.....
.....
.....
.....
.....

ci-après le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

La société BELAMBRA CLUBS Société à Responsabilité Limitée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 21/23 rue de la Vanne à Montrouge Cedex (92541), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son gérant en exercice Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins des présentes,

ci-après le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

EN PRESENCE DE

La société **SNC BRUNE**, société en nom collectif au capital de 1.500 Euros, dont le siège social est situé à 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 497 670 901, représentée par son gérant, la société BELAMBRA DEVELOPPEMENT, société à responsabilité limitée au capital de 1.540 Euros, dont le siège social est situé au 21/23 rue de la Vanne à Montrouge (92541), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 484 824 024, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Olivier Colcombet, dûment habilité aux fins du présent contrat,

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Le Bailleur a signé ce jour avec la SNC BRUNE un compromis de vente portant sur les biens ci-après désignés, faisant partie d'un ensemble immobilier (ci-après l'**"Immeuble"**) dénommé "LOU PIGNO", sis au PRADET (83220) 390 rue des fonds verts, dont la destination est celle d'une "résidence de tourisme avec services para-hôtelières", placé sous le régime de la copropriété conformément à la loi du 10 juillet 1965, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261.D.4° b du Code Général des Impôts.

E.N

or



2. La SNC BRUNE a d'ores et déjà qualité de bailleur au titre d'un bail commercial relatif à l'Immeuble, conclu avec la société BELAMBRA CLUBS, substituée dans les droits et obligations de la société VVF VACANCES (anciennement immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 412 572 117) en raison d'une fusion par absorption de cette dernière par BELAMBRA CLUBS, pour se terminer le 30 octobre 2020.
- 3 BELAMBRA CLUBS, informée de la signature du compromis de vente ci-dessus exposé entre le Bailleur et la SNC BRUNE a manifesté son intérêt de continuer à prendre à bail les locaux qui font l'objet dudit compromis de vente dans le cadre d'un nouveau bail commercial.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial au Preneur qui accepte, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, les locaux qui sont situés dans l'Immeuble (ci-après les "Locaux") dont la désignation figure ci-après à l'Article 2.

Le présent bail est conclu sous la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après.

ARTICLE 2. DESIGNATION DES LOCAUX

2.1 Désignation des Locaux

Les Locaux sont plus amplement décrits dans le tableau suivant :

N° de copropriété de lot logement	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter	à affecter
N° d'exploitation du lot logement	356-357					
Etage	RDC					
Nom du bâtiment	Chauvagne					
Type	TR					
Surface habitable	29,80					
Surface terrasse	-					

Ainsi que les millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales et la jouissance d'un emplacement de stationnement.

Tels que lesdits Locaux s'étendent, se poursuivent et comportent sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant parfaitement les connaître.

Les plans des Locaux sont demeurés annexés ci-après (**Annexe 1**).

Les Locaux seront mis à la disposition du Preneur avec tous les meubles meublants et objets mobiliers mis en place par le Bailleur figurant dans l'inventaire annexé aux présentes (**Annexe 2**) (ci-après les "Liste du Mobilier").

Les Locaux seront livrés au Preneur en l'état, le Preneur le reconnaissant pour déjà les occuper. Les Parties conviennent que les Locaux objet du présent bail forment un tout indivisible.

Bail commercial


« Lou Pigno » - Le Pradet

Page 2 sur 13

al

ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférent aux Locaux et se terminera le 30 octobre 2020.

Le Preneur étant déjà dans les Locaux ainsi que dans ceux de l'Immeuble, en vertu d'un bail qui fera l'objet d'un avenant le jour de l'entrée en vigueur du présent bail, il déclare en avoir parfaite connaissance et s'engage à n'élever aucune objection au sujet de leur état ou consistance.

De convention expresse entre les Parties, le Preneur renonce à exercer son droit de résiliation à l'expiration de chaque période triennale. En conséquence, le présent bail prendra fin à son échéance contractuelle sous réserve de l'envoi par le Preneur d'un congé adressé par acte extrajudiciaire respectant les formes prévues par l'article L. 145-9 du Code du Commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, le Preneur recouvrira à l'échéance de chaque période triennale du nouveau bail, sa faculté de résiliation prévue par l'article L. 145-4 du Code du Commerce à laquelle il a expressément renoncé en vertu des présentes.

Le Bailleur s'interdit de refuser le renouvellement du bail en application des articles L. 145-14 et suivants du Code de Commerce, à l'expiration du présent bail et du premier renouvellement de telle sorte que le Preneur se verra offrir deux renouvellements successifs au moins, qu'il sera libre ou non d'accepter.

ARTICLE 4. DESTINATION DES LOCAUX

4.1 Affectation des Locaux

Il est précisé que le Preneur exercera dans les Locaux, une activité d'exploitant de résidence de tourisme avec services para-hôtelières, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans lesdits Locaux, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux;
- la fourniture de linge de maison,
- la réception même non personnalisée de la clientèle.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts ainsi qu'aux prescriptions de la documentation de base du 20 octobre 1999 référencée 3 A 1152 et à celles de l'instruction DGI n°79 du 30 avril 2003 (BOI 3 A-2-03).

Le Preneur s'oblige à respecter la destination contractuelle définie ci-dessus sauf à y adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions et les formes prévues par les prescriptions de l'article L. 145-47 du Code de Commerce mais sans que celles-ci aient une incidence sur le régime applicable en terme de TVA ou soient contradictoires à la destination de l'Immeuble.

Le Preneur fait son affaire personnelle des autorisations nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le montant du loyer du présent bail ne sera pas dépendant, ni directement, ni indirectement, du niveau d'activité du Preneur.

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du règlement de copropriété qui seront applicables aux Locaux.

Bail commercial


« Lou Pigno » Le Pradet

Page 3 sur 13



4.2 Protection du statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Bailleur déclare avoir parfaite conscience de l'importance capitale que revêt pour le Preneur la jouissance de la totalité des Locaux, lesquels sont destinés à être exploités directement ou indirectement par ce dernier pour l'exercice d'activités indispensables à l'exploitation locative de la résidence para-hôtelière auprès d'une clientèle non sédentaire lui appartenant, que ces activités présentent ou non un caractère commercial.

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

Les Parties décident expressément, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes et en tant que besoin de se soumettre conventionnellement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et textes subséquents, dans leur rédaction actuelle.

Le Preneur bénéficie donc, en tout état de cause, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, après leur expiration, de la protection instituée par ce statut, et ce, pour la totalité des Locaux et pour la totalité des activités qui y seront exercées, ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies, ce dont le Bailleur ne pourra en aucun cas se prévaloir.

ARTICLE 5. LOYER

5.1 Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à6002 € Euros.

Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

N° de copropriété du lot appartement	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter	A affecter
N° d'exploitation du lot appartement	356-357					
Loyer Annuel H.T.	6002 €					

En cas de renouvellement du présent bail, le loyer sera fixé à la valeur locative du marché, déterminée selon les usages de la branche d'activité. Toutefois, en ce qui concerne le loyer des deux premiers renouvellements, cette valeur locative ne pourra :

- être supérieure à 110% du loyer théorique ;
- être inférieure à 100% du loyer théorique.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, le loyer théorique s'entend comme le loyer d'origine, hors taxes hors charges, du bail expiré indexé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction (ou tout indice légal en vigueur le remplaçant) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

5.2 Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable au domicile du Bailleur par trimestre échu les 31 janvier, 30 avril, 31 juillet et 31 octobre de chaque année.

Pour la première période, le loyer sera calculé prorata-temporis entre la prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil en cours.

Le loyer sera payé par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.L.B.).

5.3 Indexation du loyer

Le loyer annuel sera indexé pour la première fois le 1^{er} novembre 2012 et par la suite tous les trois (3) ans.

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publiées trimestriellement par l'INSEE.

Pour le calcul de cette indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le 1^{er} novembre 2012.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quelque soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 2 % par an. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

5.4 TVA

Le loyer sera assujéti à la T.V.A. (en conformité de l'article 261 D du Code général des impôts) aux taux en vigueur.

5.5 Dispense de paiement du loyer

Dans le cas où les Locaux deviendraient indisponibles :

- soit du fait ou d'une faute du Bailleur,
- soit à la suite de l'apparition de désordres de nature décennale,
- soit à la suite de la survenance de circonstances exceptionnellement graves (telles qu'incendie de l'immeuble, etc.) affectant les Locaux et ne permettant pas une occupation effective et normale, après la date de livraison,

Bail commercial


« Lou Pigno » - Le Pradet

Page 5 sur 13



Le versement du loyer défini ci-dessus sera suspendu, ledit loyer ne redevenant exigible qu'à compter du premier jour du mois suivant la fin du trouble de jouissance. La perte de loyer en résultant sur les deux derniers cas énoncés ci-dessus pour le Bailleur sera couverte soit par la garantie perte de loyers souscrite par le syndic de l'Immeuble dans le contrat multirisques immeuble soit par la garantie perte d'exploitation souscrite par le Preneur. Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur toute somme perçue de sa compagnie d'assurance

5.6 Mandat de facturation

Les Parties souhaitant recourir à la procédure d'auto-facturation des loyers par le Preneur, signent ce jour un mandat de facturation à cet effet dont une copie est annexée aux présentes (Annexe 3).

ARTICLE 6. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les conditions ordinaires et de droit ainsi que les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et à accomplir strictement.

6.1 Etat des lieux - Entrée en jouissance

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état dans lequel ils se trouvent ce jour.

6.2 Entretien - Réparations

- (a) Le Preneur devra entretenir de manière constante les Locaux en bon état de réparations et d'entretien, prenant en charge notamment les frais d'exploitation, l'entretien et si nécessaire le remplacement du mobilier et du matériel, la maintenance courante, l'entretien des installations de sécurité et de tous équipements spécifiques. Il est précisé que, en cas de remplacement de mobilier en cours de bail par les soins du Preneur, le Bailleur conservera l'entière propriété des meubles garnissant les logements.
- (b) Le Preneur devra faire exécuter pendant le cours du présent bail, toutes réparations d'entretien normalement à la charge du locataire ou du propriétaire, que celles-ci soient petites ou grosses, y compris les grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil.
- (c) Par ailleurs, le Preneur ne supportera pas les charges :
 - relevant de dépenses votées en Assemblée Générale de copropriété, d'ASL, décidées par le Bailleur sans l'accord du Preneur ;
 - nécessitées par la mise en conformité des Locaux avec les lois, règlements ou prescriptions administrative.
- (d) Le Preneur veillera à maintenir des conditions normales d'exploitation des Locaux, conformément à son mode d'utilisation fixé ci-dessus à l'Article 4.
- (e) Le Bailleur autorise le Preneur et en tant que besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, constructeur ou locateur d'ouvrage de toutes les garanties de vente et de construction telle que garantie décennale à laquelle ce dernier est tenu et à mettre également en jeu l'assurance "dommages ouvrage" ou des garanties contre toute malfaçon ; dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le Preneur à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagé pour procéder aux travaux de réparation.

- (f) Le Preneur ne pourra faire aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune modification, aucun percement de mur ou de cloison, aucune surélévation, ni aucune construction nouvelle sans l'accord exprès du Bailleur à moins que ces travaux ne soient exigés par l'urgence, la mise aux normes des Locaux ou le respect de dispositions réglementaires ou administratives. Le Preneur s'oblige à veiller à l'obtention préalable de toutes les autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires à la réalisation de ces travaux de manière à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Les travaux ainsi exécutés par le Preneur devront l'être sous la direction d'un homme de l'art dont les honoraires seront à la charge du Preneur de même que le montant des travaux.

En fin de bail, ils deviendront automatiquement, de plein droit, sans indemnité ni réduction de loyer, propriété du Bailleur. Ce dernier ne sera en droit de requérir le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur, qu'en cas de non respect par le Preneur des dispositions stipulées ci-dessus au présent alinéa (f).

- (g) Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres au cours du présent bail s'avérant nécessaires à la bonne conservation des Locaux ou imposés par des règlements ou dispositions administratives, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle quarante jours, et ce, sous réserve que lesdits travaux soient effectués de manière ininterrompue et en dehors des saisons touristiques.

6.3 Conditions relatives à l'exercice du commerce

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à ses activités dans les Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit pas recherché ni poursuivi à ce sujet.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux.

Le Preneur se conformera rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de voirie, de salubrité, de législation du travail ou autres de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

Conditions générales

- (a) Le Preneur ne devra apporter aucun trouble dans l'Immeuble dont dépendent les Locaux et jouir et exploiter ceux-ci en bon père de famille conformément à leur destination.
- (b) Il devra se conformer au règlement intérieur de l'Immeuble applicable à tous les copropriétaires.
- (c) Il devra veiller à toutes détériorations, de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, le Preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet. Le Preneur procédera aux déclarations auprès de son assureur comme précisé ci-après à l'Article 6.9.
- (d) Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou des administrations publiques, pour quelque cause que ce soit, sauf faute causale du Bailleur.

6.4 Impôts et taxes

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

En particulier, il devra acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts, le tout à l'exception de la taxe foncière.

Le Bailleur supportera donc la taxe foncière mais pourra refacturer au Preneur la part de taxe d'ordures ménagères afférant aux Locaux.

6.5 Sous location

Le Preneur est autorisé par le Bailleur à sous louer en meublé tout ou partie des Locaux à la condition de veiller à ce que cette sous-location ne fasse pas perdre aux Locaux leur affectation.

En cas de sous location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur s'interdit expressément de se prévaloir des dispositions prévues par l'article L. 145-31 du Code de commerce et notamment renonce à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre, le Preneur restant toutefois tenu d'un devoir d'information à l'égard du Bailleur.

6.6 Cession du droit au bail

Le Preneur pourra céder son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce constitué dans les Locaux et ce à la condition expresse que le cessionnaire poursuive l'exploitation de la résidence selon les mêmes droits et obligations telles qu'elles sont stipulées aux présentes.

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

Le Preneur restera solidaire de son cessionnaire pour la bonne exécution des obligations résultant des présentes, ainsi que du paiement des loyers pendant la durée du présent bail.

Le Preneur est également autorisé par le Bailleur à céder librement le présent bail, à une société que la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 Euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 484 759 055, contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce.

Il est précisé que le présent bail sera automatiquement transféré à toute société en cas de fusion du Preneur avec cette dernière.

6.7 Remboursement des charges

L'ensemble des frais, charges, impôts, taxes (sauf taxe foncière) liés à l'Immeuble et aux Locaux, même dus par le Bailleur, ainsi que les charges de copropriété futures, seront supportés par le Preneur.

De manière à simplifier la gestion locative des Locaux, le Bailleur mandate le cas échéant expressément le Preneur de verser pour son compte, et directement entre les mains du syndic de copropriété qui pourra être nommé, la quote-part des charges de copropriété attachées aux Locaux et ce, dans la limite des sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail. A cet effet, le Preneur est habilité par le Bailleur à procéder à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le Preneur règlera donc entre les mains du syndic l'ensemble des charges, y compris celle de la copropriété.

Il est précisé que le Preneur facturera au Bailleur une somme de 180 € HT annuel par lot appartement tel que défini à l'article 2.1, soit la somme globale de € HT représentatifs d'un forfait de charges et de frais de gestion. Ce montant sera indexé dans les mêmes conditions que le loyer.

6.8 Assurances

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée du bail, contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts de l'électricité et des eaux, de catastrophes naturelles, les meubles meublants ou objets mobiliers, matériel et marchandises garnissant les Locaux, les vitres et glaces ainsi que le recours des voisins à une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle, en particulier les pertes d'exploitation et le recours des voisins à des tiers.

Le Preneur réglera par la voie des charges de copropriété les primes d'assurance portant sur l'Immeuble et souscrites par le Syndic pour le compte de la copropriété. Le syndic de copropriété assurera et maintiendra assuré l'Immeuble, selon une estimation des locaux à l'état neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion et d'attentats.

Le Preneur acquittera exactement et régulièrement les primes de ses assurances et justifiera de tout à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur et le Preneur, ainsi que leurs assureurs respectifs, conviennent de renoncer l'un envers l'autre à tout recours.

En conséquence, toutes les polices d'assurance qui seront établies devront faire référence à cette renonciation à recours réciproques.

6.9 Réclamation de tiers

Le Preneur prendra toutes précautions pour ne pas troubler les voisins ou les tiers, notamment par bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui et fera son affaire personnelle de toutes réclamations à ce sujet.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux Locaux et de tous troubles de jouissance causés par les occupants de l'Immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

6.10 Congés et restitution des Locaux

Dans les six (6) mois qui précèdent l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les Locaux par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur moyennant information préalable du Preneur et sous réserve que ces visites ne causent pas de gêne objective à l'activité de l'Immeuble.

Le Preneur devra rendre les Locaux à la fin du bail, quelle que soit la cause de celle-ci, en bon état de réparation et d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale.

L'inventaire et l'état des lieux seront dressés le jour de l'expiration du bail.

ARTICLE 7. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après commandement de payer ou sommation d'exécuter contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin d'agir en justice.

Dans le cas où, malgré ce qui précède, le Preneur, ou tout occupant de son fait, se refuserait à évacuer les Locaux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue en référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, ordonnance qui sera exécutoire par provision nonobstant appel, sans que les offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause.

Bail commercial


« Loué Pignol » - Le Pradet

Page 9 sur 13

pl

ARTICLE 8. MANDAT

Mandat donné au Preneur par le Bailleur pour le représenter aux assemblées générales de copropriété

Compte tenu de l'éloignement du Bailleur et de l'intérêt du Bailleur de ne pas se voir imposer de décisions ou de travaux susceptibles d'aller à l'encontre d'une saine exploitation de l'Immeuble et de la destination de l'Immeuble, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur ou toute personne désignée par lui de le représenter aux assemblées générales de copropriété.

A cet effet, le Bailleur devra lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que le Preneur lui indiquera le cas échéant, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, afin de conserver à l'Immeuble sa destination et prendre les différentes décisions utiles à la bonne gestion de l'Immeuble, aux frais, risques et responsabilité du Preneur.

Ce mandat ne fera toutefois pas obstacle à la présence du Bailleur à ladite assemblée.

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

ARTICLE 9. CONDITION SUSPENSIVE

Les Parties conviennent de soumettre les dispositions du présent bail à la condition suspensive suivante :

- signature par le Bailleur de l'acte authentique de vente relatif aux Locaux.

Il est précisé que la condition suspensive ci-dessus est stipulée dans l'intérêt des deux Parties, qui pourront en conséquence chacune invoquer sa défaillance et la caducité du présent bail.

En cas de défaillance de la condition suspensive ci-dessus convenue, et à défaut de pouvoir se mettre d'accord sur les conséquences de cette défaillance dans le cadre d'un avenant au présent bail, chacune des Parties pourra alors en invoquer librement la caducité, de plein droit et sans autre formalité, autre qu'une notification par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à l'autre partie, chacune des parties retrouvant, en ce sens, sa pleine et entière liberté, sans indemnités.


ARTICLE 10. PACTE DE PREFERENCE

10.1 Pacte de préférence – Cession des Locaux

Pour le cas où, le Preneur étant toujours titulaire du bail commercial, le Bailleur se déciderait à vendre les Locaux, il s'engage fermement et irrévocablement pour une durée ne pouvant excéder 30 ans, à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par l'acquisition des Locaux et lui ayant fait une offre d'achat à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions de la vente projetée et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée à son siège social, ou au domicile ou siège social de toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Bail commercial


s Lou Pigno - Le Prodret

Page 10 sur 13



Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe SANTOLINE VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de cession, et non en cas d'échange, d'apport en société ou de mutation à titre gratuit. Néanmoins, les ayants-droit du Bailleur et ce, même s'ils sont incapables, seront tenus solidairement et indivisiblement d'exécuter l'obligation résultant des présentes.

Toutefois, il est expressément stipulé que, dans le cas d'apport en société, d'échange, d'attribution par partage ou licitation des lots sus-désignés, le droit de préférence ne pourra s'exercer que si l'attributaire des Locaux, le co-échangiste, ou la société à laquelle ils auront été apportés vient à le vendre à titre onéreux avant l'expiration du délai de validité du pacte de préférence.

10.2 Pacte de préférence locatif

Au terme du présent bail, ou dans l'hypothèse d'une résiliation, le Bailleur s'engage fermement et irrévocablement, dans l'hypothèse où il envisagerait de louer sous quelque forme que ce soit les Locaux, pour une durée de 30 ans à compter de ce jour inclusivement, envers le Preneur qui accepte cet engagement, à lui donner la préférence sur toute personne intéressée par la location des Locaux et lui ayant fait une offre à cet effet.

Le Bailleur s'oblige en conséquence à faire connaître au Preneur l'identité et la qualité du preneur éventuel, le montant du loyer offert par celui-ci, les modalités de paiement ainsi que toutes les conditions du bail projeté et à les lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale adressée tant à son siège social, ou à toute personne auquel ce droit de préférence aura été cédé ou transmis dans les formes et conditions figurant ci-après.

Ce pacte de préférence bénéficiera au Preneur au présent acte, mais sera également cessible ou transmissible à tous les ayants-droit du Preneur aux présentes, à savoir et sans que cette liste présente un caractère exhaustif toute société du groupe SANTOLINE VVF, ou toute société contrôlée directement ou indirectement au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce par le Preneur et/ou la société SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 34.000.082 euros, dont le siège social est situé au 148, Boulevard Haussmann à PARIS (75008), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 484 759 055. Pour ce faire, toute cession ou transmission de ce droit devra être accompagnée des formalités prescrites par l'article 1690 du Code civil.

La date de l'avis de réception postale de cette lettre par le Preneur ou son ou ses ayants-droit fixera le point de départ du délai de deux mois avant l'expiration duquel le Preneur, ou à défaut son ou ses ayants-droit devra, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale faire connaître au Bailleur son intention d'user du droit de préférence à titre locatif. Passé ce délai sans manifestation de volonté de sa part ou de la part de ses ayants-droit, le Preneur et ses ayants-droit seront définitivement déchu de leur droit.

Le droit de préférence ci-dessus conféré ne jouera qu'en cas de bail, location, convention d'occupation précaire, ou commodat, quelle que soit la forme adoptée par la convention.

Bail commercial

« Lou Pigno » - Le Prade

Page 11 sur 13

de

ARTICLE 11. NULLITE

La nullité d'une des clauses du présent bail n'entraînera pas la nullité de celui-ci et les Parties resteraient tenues des autres stipulations contenues aux présentes.

ARTICLE 12. FRAIS

Les frais d'enregistrement relatifs au présent bail seront pris en charge par la Partie requérant l'enregistrement.

ARTICLE 13. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs où toute notification quelconque leur sera valablement faite.

ARTICLE 14. CLAUSE ATTRIBUTIVE DE COMPETENCE

D'un commun accord entre les Parties, tous litiges survenus à l'occasion des présentes seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du lieu de l'immeuble dont dépendent les locaux.

Fait à Paris Le 10 Août 2019

En deux exemplaires originaux

Le Bailleur	Le Preneur
Monsieur [Redacted] <i>[Signature]</i>	Pour Belambra Clubs M. Olivier Colcombet
Madame	<i>[Signature]</i>

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plans des locaux.

Annexe 2 : Liste du mobilier et descriptif travaux

Annexe 3 : Mandat de facturation

Bail commercial

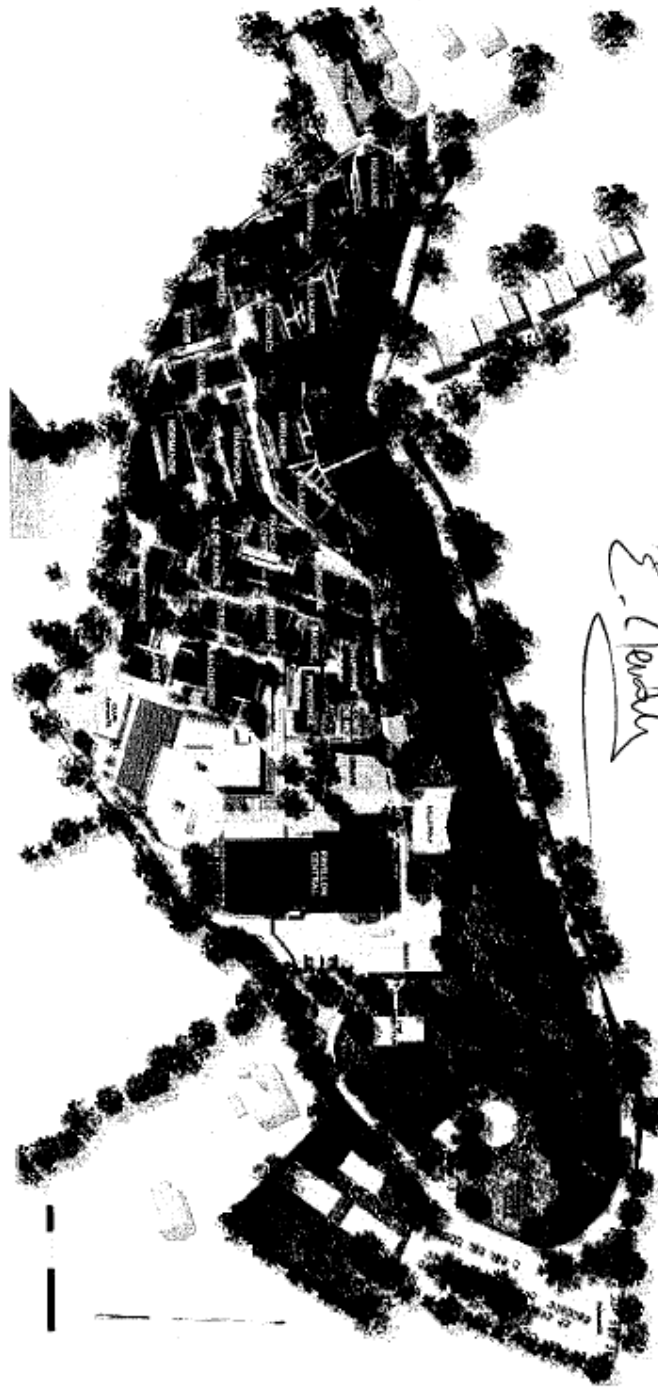
« Lou Pigno » - Le Pradet

EM.

Page 13 sur 13

a





Belambra
clubs

Lou Pigno

Louis le 10 Avril 2009

E. Nardou

22

DESCRIPTIF TRAVAUX ET LISTE DU MOBILIER LOGEMENT DE TYPE F

70 logements (2 pièces / 4 personnes) avec terrasse privative

Numéro des logements : 111-112, 114-115, 171-172, 173-174, 175-176, 177-178, 211-212, 223-224, 225-226, 227-228, 231-232, 233-234, 261-262, 263-264, 265-266, 267-268, 301-302, 303-304, 305-306, 307-308, 311-312, 321-322, 323-324, 325-326, 327-328, 331-332, 343-344, 345-346, 347-348, 351-352, 354-355, 356-357, 361-362, 391-392, 393-394, 395-396, 411-412, 414-415, 416-417, 418-419, 421-422, 423-424, 431-432, 433-434, 435-436, 437-438, 441-442, 443-444, 445-446, 447-448, 451-452, 453-454, 455-456, 457-458, 461-462, 463-464, 465-466, 467-468, 471-472, 473-474, 475-476, 477-478, 481-482, 483-484, 491-492, 493-494, 495-496, 497-498, 501-502, 503-504

➤ **Travaux prévus :**

- Peinture murs et menuiseries
- Revêtement de sol
- Faïence douche
- Electricité : prises supplémentaires – appareils d'éclairages
- Plomberie : robinetterie – pare douche

➤ **Extérieur :**

- Mise en peinture des façades
- Persienne bois devant la porte
- Mise en place d'une cloison séparative bois sur les terrasses
- Mise en place d'un pare soleil menuisé au dessus de la porte.

➤ **Liste du mobilier :**

Agencement logement

- 1 cuisine, 1 placard séjour/ dégagement, 1 placard chambre, 1 étroite séjour / chambre
- 1 tableau support tv, 1 tête de lit chambre

Mobilier / Literie et linge de literie

- 1 canapé lit, 2 lits simples, Table basse (selon plan), 1 table, 5 chaises, Banc (selon plan)
- 2 tabourets chevet, 1 coffre fort
- Lit bébé parapluie (selon logement), barrière sécurité enfant (pour logement avec escalier)

Mobilier de jardin

- Ensemble mobilier de jardin

Electroménager

- 1 frigo congélateur, 1 plaque 2 feux vitro, 1 lave vaisselle 12 couverts, 1 micro onde grill
- 1 hotte, 1 bac évier, 1 aspirateur, 1 cafetière, 1 grille pain, 1 écran plat, 1 support tv

Textile

- 1 rideau occultant séjour, 1 rideau chambre, 1 rideau placard

Luminaire

- Spots faux plafond, 5 appliques séjour + chambre, 1 applique dégagement / wc ou spot
- 1 suspension repas ou spot, 1 lampe écritoire, 1 réglette cuisine, 1 applique terrasse

Equipement salle d'eau

- 1 meuble vasque + miroir + applique, 1 douche + porte, 1 wc, 1 radiateur sèche serviette
- 2 patères sdb, 1 porte savon d'angle douche, 1 porte papier, 1 porte balai wc, 1 poubelle sdb

Décoration

- 1 miroir, 4 patères, 2 séries de photos, Cintres

Fait à : *Paris*

En deux exemplaires originaux

Le : *10 Avril 2009*

LE VENDEUR



L'ACQUEREUR



Liste du mobilier et descriptif travaux

- Annexe au bail « Lou Pigno » - Le Pradet -

5/11

**ANNEXE 3 AU BAIL
MANDAT DE FACTURATION**

ENTRE :
.....
.....
.....

ci-après le "Bailleur",

D'UNE PART,

ET :

BELAMBRA CLUBS, SARL au capital de 28.712.160 Euros, dont le siège social est situé au 21/23 rue de la Vanne, 92541 Montrouge, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 322 706 136,

représentée par M.Olivier COLCOMBET, dûment habilité aux fins du présent contrat, en sa qualité de gérant,

ci-après le "Preneur",

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "Parties" et séparément la "Partie".

EM.

a

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

Les Parties ont signé ce jour un contrat de bail d'immeuble.

Ce bail comporte accord d'autofacturation des loyers par le Preneur, en conformité avec les dispositions de l'article 289 du Code général des impôts (ci-après le "CGI") et de l'article 242 *noties* de l'annexe II au CGI.

A LA SUITE DE QUOI IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. MANDAT

Le Bailleur donne mandat au Preneur aux fins d'établir en son nom et pour son compte les factures relatives aux loyers qui seront versés par le Preneur au Bailleur en exécution du Bail.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET FIN DU MANDAT

Le présent mandat prend effet à compter de ce jour. Il prendra fin à la date convenue entre les Parties dans le Bail ou à toute autre date à laquelle le Bail prendra fin et les loyers cesseront d'être dus.

ARTICLE 3. OBLIGATIONS INCOMBANT AU BAILLEUR

Le Bailleur conservera pendant toute la durée du présent mandat l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de ses conséquences au regard de la TVA, conformément aux dispositions de l'article 289-2 du Code général des impôts. Il ne pourra notamment pas arguer de la défaillance ou du retard du Preneur dans l'établissement des factures pour se soustraire à l'obligation de déclarer la taxe collectée au moment de l'intervention de son exigibilité. De même, il demeurera redevable de la TVA due lorsque celle-ci aura été facturée à tort, en application des dispositions de l'article 283-3 du CGI.

ARTICLE 4. ENGAGEMENT DU BAILLEUR

Le Bailleur s'engage à :

- (a) verser au Trésor la taxe mentionnée sur les factures établies en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat;
- (b) réclamer immédiatement le double de la facture établie en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat si cette dernière ne lui est pas parvenue ;
- (c) signaler au Preneur toute modification dans les mentions concernant l'identification de son entreprise.

E M.

a



ARTICLE 5. OBLIGATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le Preneur s'engage à envoyer sans délai au Bailleur au nom et pour le compte duquel elle émet les factures dans le cadre du présent mandat le double de ces factures.

Le Preneur s'engage à porter sur les factures émises au nom et pour le compte du Bailleur dans le cadre du présent mandat la mention « Facture émise par le Preneur au nom et pour le compte de [raison sociale, adresse, n° RCS et capital social du Bailleur] ».


ARTICLE 6. CONTESTATION DES FACTURES EMISES DANS LE CADRE DU MANDAT

Le Bailleur pourra contester les informations contenues dans les factures émises en son nom et pour son compte par le Preneur dans le cadre du présent mandat dans le délai [d'un mois] à compter de [la réception du double des factures en cause].

En cas de contestation, le Bailleur aura la charge d'émettre toute facture rectificative. Le Preneur ne pourra en aucun cas s'en charger, ni dans le cadre du présent mandat ni de tout autre mandat.

Fait à Paris, le 10 Mars 2009.

[Signature du représentant légal du Preneur]


[Signature du représentant légal du Bailleur]








Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral n° du 9 fév 2006 mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal
RESIDENCE LOU PIGNO
370 Rue des Fonds Verts
83220 LE PRADET

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation Crue torrentielle Remontée de nappe
Avalanche Mouvement de terrain Sécheresse
Séisme Cyclone Volcan
Feux de forêt autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui non
L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit * oui non

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique Effet de surpression Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia zone Ib zone II zone III Zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - Bailleur Nom prénom
rayer la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom
rayer la mention inutile

BELAMBRA CLUB

9. Date

à Paris

le 14/02/2009

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département. En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. [V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

**AVENANT N°1 AU BAIL COMMERCIAL
DE LOGEMENTS MEUBLES
« Lou Pigno » au Pradet (83)**

ENTRE

[REDACTED]
[REDACTED]

D'UNE PART,

ci-après le « **Bailleur** »,

ET

La société **BELAMBRA CLUBS** Société par Actions Simplifiée au capital de 28.712.160 euros, ayant son siège social situé 63, Avenue du Général Leclerc à Bourg-la-Reine (92340), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 322 706 136,

représentée par son Président en exercice Monsieur Olivier Colcombet,

lui-même représenté par Monsieur Patrick Illiano, dûment habilités aux fins des présentes,

ci-après le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ETE PREALABLEMENT RAPPELE :

EXPOSE

1. Par acte sous seing privé en date du 10/4/2009, le Bailleur a consenti au Preneur un bail commercial (ci-après le « **Bail Commercial** ») portant sur les locaux (ci-après « **les Locaux** »), situés à Le Pradet (83), 390 chemin des Fonds Verts, Club Belambra «Lou Pigno », et décrits dans le tableau ci-après:

N° de lot	356/357
Surface carrez	29,8 m ²

2. Les Parties ont souhaité se rencontrer aux fins de modifier d'un commun accord différentes dispositions du Bail Commercial en vigueur au moyen du présent avenant.

CECI ETANT RAPPELE IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

EM

PI



Commercial (I), mais aussi actualiser certaines dispositions dudit bail qui ne sont plus en vigueur à ce jour ou bien qui ont été modifiées au cours de son exécution (II).

I/ MODIFICATIONS D'ARTICLES DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, de modifier les articles 3 et 5 du Bail Commercial, aux fins de considérer que ces derniers seront rédigés, à compter de la date d'effet prévu au présent avenant, comme suit :

« ARTICLE 3. DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet le jour de la réalisation de la condition suspensive visée à l'Article 9 ci-après soit concomitamment à la signature de l'acte authentique de vente afférant aux Locaux et se terminera le 31 octobre 2024.

(...) »

Le reste de l'article 3 du Bail Commercial demeure inchangé.

ET :

« ARTICLE 5. LOYER

5.1 Montant du loyer

*Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, dont la rédaction de la clause est à choisir parmi les 4 options figurant respectivement en **Annexes 1 à 4**, en cochant la case correspondante ci-dessous et en paraphant juste après :*

Option n°1 (telle que figurant en **Annexe 1**)
paraphe { _____ }

Option n°2 (telle que figurant en **Annexe 2**)
paraphe { _____ }

Option n°3 (telle que figurant en **Annexe 3**)
paraphe { _____ }

Option n°4 (telle que figurant en **Annexe 4**)
paraphe { _____ }

5.9

9

Il est précisé que le choix de l'option n°1 offre la possibilité de passer à l'option n°2, 3 ou 4. En revanche, le choix initial entre l'option n°2, 3 ou 4 ne permet pas d'envisager un éventuel passage au choix de l'option n°1, le changement entre les options n°2, 3 ou 4 demeure, quant à lui, possible.

Le passage d'une option à une autre, dans les conditions susvisées, ne peut s'effectuer que tous les trois ans (base année civile), à la demande du Bailleur. Le Bailleur est tenu d'en informer le Preneur six mois au moins avant l'expiration de la période des trois ans précitée, par lettre recommandée avec accusé de réception. Ladite modification fera alors l'objet d'un nouvel avenant.

5.2 Modalités de paiement du loyer fixe et du loyer variable

Les modalités de règlement du loyer fixe en numéraire restent inchangées.

La partie variable du loyer sera payée au cours du troisième trimestre de l'année comptable N+1 sur la base des comptes de la résidence validés par un expert-comptable. Elle sera répartie au profit du Bailleur dans les mêmes proportions que le loyer fixe.

Les loyers fixe et variable en numéraire seront payés par virement sur la base des informations bancaires communiquées par le Bailleur (R.I.B.).

5.3 Indexation du loyer fixe

*Le loyer fixe annuel sera indexé pour la première fois le **01 octobre 2018** et par la suite tous les trois (3) ans.*

Le loyer sera indexé en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) à hauteur des 2/3 de la variation de l'indice, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

L'indexation s'appliquera de plein droit et sans aucune formalité, demande ou mise en demeure en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

*Pour le calcul de la première indexation, l'indice de référence pris en considération sera le dernier connu et publié au jour de la signature du présent avenant, l'indice de comparaison étant le dernier connu et publié au moment de l'indexation intervenant pour la première fois le **01 octobre 2018**.*

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. Dans une telle hypothèse, l'indexation sera fonction de la variation du nouvel indice retenu à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale.

Dans le cas où aucun indice de remplacement ne serait pas publié, les Parties conviennent de lui substituer un indice déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre elles. Il est précisé que quel que soit l'indice retenu, l'indexation sera fonction de la variation de l'indice choisi à hauteur des 2/3 de la variation dudit indice sur la période considérée, et ce, en cas d'augmentation, dans la limite de 6 % par échéance triennale. A défaut d'accord entre les Parties sur le nom de l'expert, celui-ci sera désigné par Ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

(...) »

Le reste de l'article 5 du Bail Commercial demeure inchangé.

II / ACTUALISATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU BAIL COMMERCIAL

Les Parties conviennent, d'un commun accord, d'actualiser certaines dispositions du Bail Commercial qui ont été

modifiées au cours de l'exécution de celui-ci.

A cet effet, les Parties décident :

- de substituer à l'ancienne comparution de la société SAS SANTOLINE dont il est fait mention dans le Bail Commercial, la comparution actualisée suivante :

SAS SANTOLINE, société par actions simplifiée au capital de 38.376.103 euros, dont le siège social est situé au 63, Avenue du Général Leclerc à BOURG-LA-REINE (92340), et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro 484 759 055.

A l'exception des modifications d'articles ainsi que des actualisations des dispositions précitées, les Parties reconnaissent expressément que tous les autres termes, clauses et conditions du Bail Commercial demeurent inchangés.

Les Parties décident, d'un commun accord, que la date d'effet du présent avenant est fixée au **1^{er} octobre 2015**.

Fait à : Bourg la Reine

Le : 28 Octobre 2015

En deux exemplaires originaux

LE BAILLEUR*

[Redacted signature area]

*(si le Bailleur est une Société, merci de préciser le nom et la fonction du représentant légal, signataire des présentes)

Signature

LE PRENEUR

La société BELAMBRA CLUBS

Représentée par son Président, Monsieur Olivier COLCOMBET

Lui-même représenté par Monsieur Patrick ILLIANO

Signature

Signature

Signature

