

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UNE PARTIE COMMUNE

ENTRE LES SOUSSIGNES, CI-APRES DENOMMES « LE PROPRIETAIRE » et « LE PRENEUR »,
IL A ETE FAIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

LE PROPRIETAIRE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
RESIDENCE LES CHALETS DU SOLEIL
SUPERDEVOLUY
05250 LE DEVOLUY

représenté par son syndic en exercice

AGENCE R. BASSANELLI et FILS S.A.R.L.,

S.a.r.l. au capital de 9.300 euros
siège social : L'Etoile - Bd Ch. De Gaulle - 04100 MANOSQUE
tél. 04.92.72 56 03 – agence.bassanelli@free.fr

Régulièrement mandaté à cet effet par l'Assemblée Générale des Copropriétaires en date du 8 juin 2019.

LE PRENEUR

LA BOUTIQUE BY ACTISOURCE

Siège social : 7, Cours du Béal, Villa du Béal, 06800 Cagnes sur Mer,
Siren n° 837.877.828 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANTIBES

Titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2017 000 018 271 délivrée par la CCI d'ILE DE France portant la mention : « Transaction sur immeuble et Fonds de Commerce et Gestion Immobilière », garantie pour un montant de 120 000 Euros par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 PARIS. MMA Entreprise n° de police 120 137 405.

représentée par Monsieur Jérôme BONNET son Président en exercice.

Il est ici précisé que le PRENEUR gère une majorité d'appartements de la copropriété Les CHALETS du SOLEIL sous le régime d'une Résidence de Tourisme et que la mise à disposition de parties communes de la copropriété Les Chalets du Soleil entre dans le cadre de cette activité.

SITUATION ET DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Un ensemble de locaux situés au rez-de-chaussée du bâtiment principal comprenant :
La lingerie, la réception et son bureau attenant, le bar, la bagagerie comme figurant sur le plan annexé à la présente convention.

Le salon d'accueil de la Résidence, le hall d'entrée, l'espace piscine et toutes les circulations communes resteront des parties communes de la copropriété qui sont mises à disposition de l'ensemble des copropriétaires ou des leurs ayants droit.

DUREE DE LA CONVENTION

La présente Convention est consentie et acceptée pour la période du :

1^{er} octobre 2019 au 30 septembre 2020

Il est rappelé qu'au terme fixé par la présente convention, à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois avant l'échéance, la présente convention sera reconduite tacitement pour une période de douze mois.

DESTINATION DES BIENS MIS A DISPOSITION

Ces locaux pourront être utilisés par le PRENEUR pour exercer son activité d'Agence Immobilière gestionnaire de biens immobiliers de la résidence de tourisme.

Le PRENEUR pourra utiliser, sous les mêmes conditions, les locaux mis à sa disposition au service de logements d'autre résidences de Superdévoluy qu'il serait susceptible de gérer.

INDEMNITE D'OCCUPATION

Le PRENEUR contribuera aux charges de fonctionnement de la copropriété moyennant une indemnité forfaitaire annuelle toutes taxes en principal de :

MILLE EUROS (1.000 €)

montant qui sera indexé sur les charges annuelles de la copropriété - base 2018

La date d'exigibilité sera : **le premier janvier de chaque année.**

Tous les paiements auront lieu au domicile du PROPRIETAIRE ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

La simple remise d'un chèque ou ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement.

La révision du montant de l'indemnité se fera chaque année au 1^{er} octobre selon l'augmentation annuelle des charges de copropriété.

IMPÔTS TAXES ET CHARGES

Le PRENEUR acquittera **ses contributions personnelles** : taxes communales, départementale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement au titre de son activité professionnelle, et dont LE PROPRIETAIRE pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au PROPRIETAIRE à toute réquisition et notamment, à l'expiration de la convention.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des frais d'entretien concernant la partie commune sur laquelle il s'est vu attribuer un droit de jouissance exclusif, sans que la copropriété ait à en souffrir.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens mis à disposition, les aménagements ainsi que les tiers contre tous les risques et notamment les risques professionnels et de responsabilité civile liés à son activité de gestion de la Résidence de Tourisme et son activité de loueur professionnel.

SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens mis à disposition, les prêter, même à titre gratuit.

MODALITES DE JOUISSANCE

Ce droit de jouissance n'est pas cessible et pourra être remis en question à la fin de la Résidence de Tourisme.

Le PRENEUR aura un **DROIT DE JOUISSANCE EXCLUSIF** de ces parties communes définies précédemment.

Le PRENEUR est informé que d'autres gestionnaires d'appartements ou certains propriétaires seront susceptibles d'intervenir au sein de la copropriété.

Le PRENEUR s'engage formellement à ne pas autoriser sa clientèle ne résidant pas dans la Copropriété Les CHALETS du SOLEIL, à utiliser les équipements collectifs, comme la piscine, le sauna ou toute autre activité qui pourrait exister, appartenant à la copropriété.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.



Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière à ce que le PROPRIETAIRE ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens mis à disposition, de façon à ce que le PROPRIETAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens mis à disposition ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

EN CONTREPARTIE DE CE DROIT DE JOUISSANCE :

Le PRENEUR étendra sa mission de surveillance de la copropriété et de ses équipements collectifs aux périodes supplémentaires liées à son activité professionnelle.

Le PRENEUR étendra sa mission d'information générale et de renseignement du public, au-delà de sa propre clientèle, vers l'ensemble des résidents de la copropriété.

ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le PRENEUR, les droits et frais seraient à sa charge.

INFORMATIONS PARTICULIERES

- relatives aux risques naturels et technologiques

Étant ici rappelé que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, les occupants de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le PROPRIETAIRE de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le PROPRIETAIRE de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le preneur de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le preneur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de l'indemnité.



En conséquence, le PROPRIETAIRE déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Il a été dressé un état des risques **sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.**

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le preneur reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le PROPRIETAIRE a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux mis à disposition comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le PROPRIETAIRE informe le preneur des modalités d'utilisation de ceux-ci.

INFORMATIONS GENERALES

La présente convention est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au PROPRIETAIRE.

1. État des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit de la présente convention et de ses renouvellements :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du PROPRIETAIRE aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, que ceux-ci soient afférents aux biens mis à disposition ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le PROPRIETAIRE, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le PROPRIETAIRE, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du PROPRIETAIRE.

- Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la



part du PROPRIETAIRE. Il restera garant vis-à-vis du PROPRIETAIRE de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres occupants ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, tous les travaux liés à la pose, dépose et au maintien en bon état d'entretien de ses plaques professionnelles - ou tout autre équipement signalétique - même en cas de travaux devant être effectués par le PROPRIETAIRE.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le PROPRIETAIRE effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le PROPRIETAIRE informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire ;

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, la convention est résolu de plein droit ;

- Le propriétaire fait son affaire du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux : il en répercute le coût dans les charges du PRENEUR.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le PROPRIETAIRE pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le PROPRIETAIRE sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration de la convention, LE PRENEUR rendra les biens mis à disposition en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2. Aménagement des biens mis à disposition

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du PROPRIETAIRE.

En cas d'autorisation du PROPRIETAIRE pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le PROPRIETAIRE puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin de la présente convention la propriété du PROPRIETAIRE sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au PROPRIETAIRE d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le PROPRIETAIRE a la faculté d'exiger, aux frais du PRENEUR, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.



3. Immeuble en copropriété

Préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au PROPRIETAIRE les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- LE PROPRIETAIRE, à l'adresse indiquée au début du présent contrat,
- le PRENEUR, à l'adresse indiquée au début du présent contrat.

De plus, tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux de GAP.

TRAITEMENT INFORMATIQUE

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandataire est expressément autorisé à saisir les informations incluses dans le présent acte sur fichier informatique.

Les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire ; les modalités de mise en oeuvre seront fixées d'un commun accord.

A Superdevoluy, le 1^{er} Novembre 2019
Fait en deux exemplaires.

LE PROPRIETAIRE
« lu et approuvé - signature »



LE PRENEUR
« lu et approuvé - signature »



~~AGENCE R. BASSANELLI et FILS
SARL au capital de 9 300€
Entrée Costebelle - Bois d'Aurouze
SUPERDEVOLUY 05250 LE DEVOLUY
Tél 04 92 58 82 67 agence.bassanelli@orange.fr
Siret 313 402 992 00025 - RC Manosque
CPI 0402 2016 000 011 006 AHP
RPA 0501 2018 000 007 236~~

~~ACTISOURCE
7, Cours du Béal
06800 CAGNES-S/MER
Siret : 850 677 774 00018
RCS ANTIBES~~

