

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

**LE MARDI TROIS NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT**

**A LA REQUETE DE :**

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT CIFD**, venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE ILE DE FRANCE en vertu d'un acte de fusion mentionné le 27 mai 2016 au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, Société Anonyme au capital de 124 821 566 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, dont le siège social est 26/28 rue de Madrid 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège

**AGISSANT EN VERTU :**

- De la copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 13 septembre 2010 par Maître Isabelle DUMAS, Notaire au sein d'une Société Civile Professionnelle, titulaire d'un Office Notarial situé à LYON (Rhône), contenant prêt immobilier

En suite d'un commandement de payer valant saisie délivré le 24 septembre 2020 selon acte du Ministère de Maître Stéphane SIMON, Huissier de Justice Associé de la SELARL Bruno BELLANGER- Stéphane SIMON à monsieur PINGET Jean-Marie, ledit commandement demeuré infructueux,

Conformément aux articles R.322-1, R.322-2 et R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution,

**Je soussignée, Alexandra PERRIER, Huissier de justice associée de la S.E.L.A.R.L JURIKALIS, Huissiers de justice associés, agissant par délégation pour le compte de l'Office situé à VILLEFRANCHE SUR SAONE (69400), 194 rue Charles Germain,**

Certifie me transporter spécialement ce jour à 18 heures 15 sur la commune de VILLEURBANNE (69100), 42/44 rue des Charmettes à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif de l'immeuble dont est propriétaire monsieur Jean-Marie PINGET.

L'appartement n°210 est donné à bail à la société STUDILODGE selon bail commercial en date du 21 octobre 2019. La société STUDILODGE donne son autorisation pour la réalisation du présent procès-verbal descriptif. J'insère ledit bail au présent procès-verbal.



Studilodge

BAIL COMMERCIAL MEUBLE  
SOUS CONDITION SUSPENSIVE

CAP CAMPUS

RESIDENCE POUR ETUDIANTS  
42/44 rue des Charmettes  
69100 VILLEURBANNE

Engagement n°: 210

ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

M. et Mme PINGET Jean - Marie

Demeurant:

203 Rue Ordener 75018 Paris

Ci après dénommé (e) "le BAILEUR", d'une part

// La Société STUDILODGE, SAS au Capital de 300 000 Euro dont le siège est situé 32, Quai Saint Antoine 69002 LYON, immatriculée au RCS de Lyon sous le numéro 503 782 260, représentée par son Président Madame Clotilde DEFAUC.

Ci après dénommé (s) "le PRENEUR", d'autre part

su

co

it



#### EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire dans un ensemble immobilier sis à Villeurbanne, 42/44 rue des Charmettes correspondant à l'implantation d'une résidence pour étudiants, et comprenant, outre les infrastructures d'hébergement, des locaux de services « accueil, laverie, cafétéria, etc... »

La résidence devra être exploitée conformément à sa destination en offrant aux résidents l'ensemble des services qu'ils sont en droit d'attendre de cette catégorie d'établissement.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions du code de commerce, au PRENEUR, qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées.

Il est précisé que bien que les locaux soient à usage d'hébergement pour étudiants, les parties entendent volontairement se soumettre au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du code de commerce précité, de telle sorte que même si toutes les conditions d'application de ce statut n'étaient pas remplies ou ne l'étaient que pour partie, à force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Le PRENEUR rend les services et prestations conformément aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c) du Code Général des Impôts, autorisant l'assujettissement à la TVA de la location consentie par le présent bail commercial, ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991 modifiée par l'instruction du 30 avril 2003.

#### CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

##### Article 1 - Engagement de location (sous condition suspensive)

Par les présentes, sous la condition suspensive ci-après stipulée (articles 2 et 13), le BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial au PRENEUR qui accepte, les locaux meublés ci-après désignés à l'article 2 ainsi que les quotas parts des parties communes générales et particulières attachées aux dits locaux.

Les parties entendent expressément soumettre la présente convention aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce régissant les baux commerciaux.

##### Article 2 - Objet du bail

Le BAILLEUR sera propriétaire du lot numéro 210  
Dépendant de l'ensemble immobilier dénommé « CAP CAMPUS », consistant en un logement de  
Type S1  
D'une superficie de 18,02 M<sup>2</sup> habitables auquel sont attachés les millièmes des parties communes  
générales, en vertu d'un acte d'acquisition en l'état futur d'achèvement à intervenir, la réalisation de cet acte  
étant la condition suspensive du présent bail.

Cet ensemble immobilier sis à Villeurbanne (42/44 rue des Charmettes - 69100) sera élevé sur deux niveaux de sous-sol, d'un rez de chaussée et de 4 niveaux et un attique.

Il figure au cadastre de ladite commune section BL 286 & BL 288 pour une contenance de 848 m<sup>2</sup> environ et une SHON d'environ 2390 m<sup>2</sup>. Il sera soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce bien est meublé et équipé comme cela est précisé dans l'état qui demeurera ci-annexé. Le bail porte en conséquence tant sur le bien immobilier que sur ces biens mobiliers.

Il est ici rappelé que ce bien se situe dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels. Le formulaire afférent à cette situation demeurera ci-annexé.

SUB

Société par Actions Simplifiée au capital de 200 000 €  
16, rue Grenette 69002 LYON - Téléphone : 04 72 77 21 25 - Télécopie : 04 72 77 21 28



2



StudLodge

#### Article 3 – Prise d'effet et durée du bail

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au lendemain du jour de la livraison des locaux au BAILLEUR, dûment constatée par le procès-verbal de livraison.

Elle sera matérialisée par la remise contradictoire des clés au BAILLEUR, par le BAILLEUR ou toute personne physique ou morale que ce dernier entendra se substituer à cet effet.

La date prévisionnelle de livraison des locaux est prévue à titre indicatif le 1<sup>er</sup> août 2011.

La date de prise d'effet du présent bail devra impérativement intervenir dans le mois suivant la date d'achèvement de l'immeuble, ou de son acquisition si elle est postérieure, conformément aux dispositions de l'article 199 sexvies III, du CGI.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de ONZE ANNEES ET NEUF MOIS entiers et consécutifs pour s'achever le neuvième mois qui suivra la onzième année de la date de prise d'effet.

Le PRENEUR renonce expressément, pour le bail initial exclusivement, à la faculté qui lui est ouverte de donner congé à l'issue de chaque période triennale, de sorte que le bail initial aura une durée ferme de onze années et neuf mois.

A son premier terme le bail sera renouvelé pour une période identique sauf dénonciation par voie extrajudiciaire et conformément aux dispositions légales, et le PRENEUR recouvrera alors la faculté qui lui est ouverte de donner congé à l'issue de chaque période triennale.

#### Article 4 – Destination des lieux

Le local objet du présent bail sera donné à bail au PRENEUR (de même que le mobilier et l'équipement également loué aux termes des présentes) dans les mêmes conditions que les autres locaux faisant partie du même ensemble immobilier que le PRENEUR a déjà loué ou prendra en location meublé.

Le BAILLEUR est ici expressément informé que l'ensemble des locaux ainsi donnés à bail au PRENEUR font partie d'un ensemble immobilier dans lequel sera exploité une activité de résidence avec services pour étudiants consistant en la sous-location par le PRENEUR du bien donné à bail aux termes des présentes, la sous-location étant consentie par le PRENEUR à des étudiants à usage exclusif d'habitation meublée, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services à sa clientèle, tels que :

- l'accueil,
- le nettoyage régulier des locaux,
- le service du petit déjeuner,
- la fourniture du linge de maison.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, en application des dispositions de l'article 261 D 4<sup>c</sup> du Code Général des Impôts et de l'article 13 B b de la sixième directive CEE.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le PRENEUR sera immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés au titre d'une activité d'hébergement assortie de la fourniture de prestations para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261 D 4<sup>c</sup> du Code Général des Impôts).

La résidence relève du chapitre IV bis de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut des copropriétés des immeubles bâtis destinés aux étudiants.

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire de la fourniture des services accompagnant la prestation d'hébergement, sans que le BAILLEUR n'y soit associé directement ou indirectement.

  
Société par Actions Simplifiée au capital de 300 000 €  
16, rue Grenette 69002 LYON - Téléphone : 04 72 72 71 75 - Télécopie : 04 37 23 51 18

3



Studilodge

Le PRENEUR déclare faire seul son affaire des meubles et équipements mobiliers destinés à garnir les parties communes des locaux loués.

Le PRENEUR répondra seul de toute contravention, réclamation, ou plainte relatives à son activité.

Le BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être inquiété du fait des déclarations, obtention d'autorisations administratives ou licences relatives à l'activité du PRENEUR.

En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène, indispensable à l'exploitation de l'immeuble, selon sa destination spécifique.

La destination, ci dessus définie, comporte un caractère exclusif, interdisant au PRENEUR toute autre utilisation, de quelque nature, importance et durée qu'elles soient, sauf accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous forme d'avenant au présent bail, sous peine de résiliation du bail si bon semble au BAILLEUR. Le BAILLEUR est donc parfaitement conscient de l'indivisibilité des locaux ainsi donnés à bail au PRENEUR et de la destination spécifique de ces locaux.

Le BAILLEUR déclare expressément exonérer le PRENEUR de l'obligation de l'informer par lettre recommandée de toute sous-location puisque ces sous-locations participent de l'essence même de son activité.

#### Article 5 – Conditions

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR :

5.1. Prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

5.2. Entretiendra et maintiendra les lieux, le mobilier et les équipements les garnissant et les équipant en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail et les remettra au terme de la location; dans un état d'usage normal avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au BAILLEUR. Au terme du présent bail, le BAILLEUR ne pourra réclamer au PRENEUR la remise en état neuf d'origine.

5.3. Ne pourra réaliser aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR, sauf celles strictement nécessaires à son activité. Dans ce dernier cas, le PRENEUR restituera les locaux en fin de bail dans leur distribution d'origine en l'état d'usage normale si le BAILLEUR l'exige.

5.4. Se conformera aux dispositions de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou cahier des charges applicables dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

5.5. Effectuera pendant le cours du bail les réparations locatives visées au décret N° 87-712 du 26 août 1987, supportera et acquittera l'ensemble des charges de copropriété dites « récupérables », ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et, plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement des immeubles habituellement mises à la charge des locataires.

Le BAILLEUR conservera à sa charge les impôts, charges et taxes mis à la charge des propriétaires, ainsi que les charges de copropriété non récupérables et les dépenses de remise en état des locaux dont la vétusté serait due à une usure normale et notamment le réfrigérateur, les convecteurs, le chauffe-eau, les meubles, etc.

Il est précisé ici que les réparations incombant au PRENEUR seront directement commandées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le BAILLEUR ou l'Assemblée générale.



StudLodge

5.6. Acquittera et supportera les charges d'exploitation comprenant notamment les abonnements et la fourniture de l'électricité et de l'eau, l'abonnement et les communications téléphoniques, internet, l'enlèvement des ordures ménagères, la redevance audiovisuelle, ainsi que, plus généralement, tous les frais exposés pour son activité.

5.7. Informera sans délai après sa constatation le BAILLEUR de tout dommage survenant dans les parties privatives des locaux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR en vertu de l'article 606 du Code Civil et qui rendrait la location impossible ou difficile.

Le BAILLEUR :

5.8. Supportera et acquittera, pour son lot et à hauteur de ses tantièmes de copropriété, d'une part les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs et d'autre part la quote-part des charges de copropriété afférentes aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, ainsi que la quote-part des charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provisions et/ou de dépenses votées présentant un caractère somptuaire ou relevant de l'article 606 du Code Civil, ainsi que les travaux de sécurité ou de mise aux normes imposés par le législateur.

5.9. Supportera et acquittera directement, pour les parties privatives des locaux objets du présent bail, les dépenses de gros travaux visées à l'article 606 du Code Civil.

5.10. Assurera sans délai la remise en état du logement dans la cas de la survenance de tout dommage se manifestant dans les parties privatives des locaux loués qui rendrait nécessaire des travaux ou interventions incombant au BAILLEUR en vertu de l'article 606 du Code Civil et qui rendrait la location impossible ou difficile.

Dans cette hypothèse, en cas de carence du BAILLEUR dans un délai de sept jours suivant la date à laquelle il aura été informé du dommage, le PRENEUR se réserve la possibilité d'effectuer lui-même les travaux nécessaires et d'en demander le remboursement au BAILLEUR, ou de suspendre le règlement des loyers jusqu'à la remise en état parfaite du logement par le BAILLEUR.

5.11. Autorisera le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de son activité telle que définie ci avant à l'article 4.

Le BAILLEUR autorisera le PRENEUR à sous-louer les locaux objets des présentes à tout sous-locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR, telles que définies à l'article 4.

5.12. Autorisera le PRENEUR à installer ses enseignes commerciales sur les locaux communs ainsi qu'à l'entrée de la résidence ;

5.13. Donnera mandat au PRENEUR, avec faculté pour ce dernier de substituer, de le représenter aux assemblées de copropriétaires ou de propriétaires.

A cet effet, le PRENEUR sera habilité par le BAILLEUR à procéder à toute notification utile auprès du syndicat de copropriété, et provoquer la réunion de toute assemblée générale, notamment pour obtenir les autorisations de travaux nécessaires portant sur les parties communes.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première demande du mandant. Le mandataire ne sera tenu que de la responsabilité des mandataires en pareille matière qui est une responsabilité uniquement en cas de faute dans l'exécution de son mandat.

Le présent mandat sera consenti et accepté pendant toute la durée du bail.

SMB

5

Société par Actions Simplifiée au capital de 300.000 €  
16, rue Grenette 69002 LYON - Téléphone : 04.72.77.71.75 - Télécopie : 04.37.23.51.18

CP



StudLodge

5.14. Autorisera le PRENEUR et en tant que de besoin, le subrogera formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur-constructeur ou contre la ou (les) entreprise(s) chargée(s) des travaux, de toutes garanties et de construction telles que les garanties biennale et décennale auxquelles ces

Derniers sont tenus et à mettre en jeu également l'assurance « Dommages-Ouvrages » ; dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

5.15. S'interdira de prendre toute décision de nature à engager des dépenses pour le PRENEUR sans l'accord express de celui-ci.

#### Article 6 – Assurances

Le PRENEUR contractera 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 et le recours des voisins. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelle et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquiescement des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera en outre son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il serait locataire ou détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le BAILLEUR, même si lesdits dommages étaient occasionnés par vice d'installation ou défaut d'entretien ou par le fait d'un locataire, d'un de ses clients ou d'un préposé ou gardien dont le PRENEUR sera civilement responsable.

#### Article 7 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

3154 EUROS HT,

(Montant HT en Lettres): Trois mille cent cinquante quatre Euros

TVA en sus au taux de 5,5 % d'un montant de 173 €

En cas de variation du taux de TVA applicable, le loyer HT sera maintenu, le montant TTC étant modifié en fonction de l'évolution du taux de TVA.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque période TRIENNALE proportionnellement à la variation de l'Indice de Référence des Loyers publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), plafonné à 1,5 %, en prenant pour base de référence celui en vigueur au moment de la prise d'effet du bail.

L'indice de base pour la fixation du premier loyer est celui du dernier indice connu à cette date.

La première révision aura lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2014 dans l'hypothèse où le bail entre en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2011. Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu entre le 5 et le 10 du 1<sup>er</sup> mois du trimestre civil suivant.

Par exception, et afin de faciliter le début de l'exploitation par le PRENEUR de la résidence CAP CAMPUS, les trois premiers mois de loyer feront l'objet d'une remise intégrale par le BAILLEUR.



Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base prévue à l'article 293B du Code Général des Impôts.

Le BAILLEUR exercera cette option lors de la souscription de la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts dans les quinze jours suivant l'entrée en vigueur du bail, et la confirmera par l'envoi d'une lettre recommandée au Centre des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra par ailleurs assumer toutes les obligations relatives à la TVA.

#### Article 8 – Mandat d'établissement des factures de loyer par le PRENEUR

Afin de satisfaire aux obligations légales régissant la facturation de la TVA, le BAILLEUR donne mandat express au PRENEUR afin que ce dernier établisse lui-même, pour son compte, les factures trimestrielles de loyer détaillant le montant du loyer et la TVA y afférente.

Un récapitulatif pourra être transmis en fin de chaque année civile sur sa demande express. Le BAILLEUR devra demander par écrit au PRENEUR cette prestation qui sera facturée.

#### Article 9 – Engagement de caution

La société C3F SAS, Société par actions simplifiée au capital de 1 106 413 Euro dont le siège est situé 12 quai Saint Antoine 69002 LYON, inscrite au RCS de Lyon sous le numéro 423 155 746, représentée par son Président, Monsieur Régis FOUQUE, déclare se porter caution solidaire du PRENEUR, la société STUDILODGE, pour les obligations résultant du présent bail commercial et de ses renouvellements, reconductions (tacites ou conventionnelles) ou prorogations éventuels.

Dans l'une ou l'autre de ces situations, le cautionnement ne jouera que pour le montant du loyer fixé dans le présent bail, et les conditions non modifiées.

Le présent engagement de caution garantit le paiement du loyer dans la limite de 6 mois du loyer initial HT.

En cas de vente de l'immeuble loué par le BAILLEUR, le présent cautionnement se transmettra à son ou ses acquéreurs, sous réserve que celui-ci ou ceux-ci poursuivent le bail conclu avec le BAILLEUR.

Le cautionnement sera caduc en cas de résiliation ou de cession du présent bail par la société STUDILODGE à une société extérieure au groupe dont la société C3F est la holding.

#### Article 10 – Cession

Le PRENEUR peut, sans avoir à demander le consentement du BAILLEUR, céder son droit au présent bail à son successeur dans son commerce, de même qu'à toute personne ou société, en vue d'exploiter dans les locaux pris à bail, tout commerce conforme à la destination visée à l'article 4 du présent bail.

Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours qui doit être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR.

#### Article 11 – Clause résolutoire au bénéfice du BAILLEUR

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, excepté dans l'hypothèse visée au paragraphe 5.10., ou de charges ou encore d'inexécution d'une seule des clauses du bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, à charge pour ce dernier de notifier la résiliation par lettre recommandée AR dans les 15 jours de la prise d'effet de cette dernière.



Studidodge

Si dans ce cas le PRENEUR se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance en référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans le ressort duquel sont situés les locaux objets du bail, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes ;  
Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesures conservatoires resteront à la charge de la partie condamnée.

Les honoraires des conseils respectifs des parties seront supportés par elle, sauf décision juridictionnelle contraire au titre de l'article 700 du NCP.

#### Article 12 - Prévention des risques technologiques et naturels

Conformément à l'Article L125-5 du code de l'environnement, un état des risques majeurs et technologiques demeurera ci-après annexé.

Le PRENEUR reconnaît avoir été informé des règles d'urbanisme et de prévention des risques et il déclare :

- avoir été informé dès avant ce jour, du risque encouru et de l'existence de ce plan ;
- en avoir parfaitement mesuré les conséquences tant pour l'immeuble que pour lui-même ;

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a jamais été indemnisé au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.

#### Article 13 - Condition suspensive

Le présent bail est soumis à la condition suspensive non rétroactive de la régularisation de l'acte authentique de vente en état futur d'achèvement relative au bien immobilier loué objet des présentes.

En cas de réalisation de cette condition après la date effective de livraison de la résidence, la date d'effet du bail sera fixée au lendemain de la remise contradictoire des clés au BAILLEUR.

En cas de non réalisation de la condition suspensive ci-dessus, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues et chacune des parties reprendra son entière liberté sans indemnité de part ni d'autre.

#### Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuite, le PRENEUR et le BAILLEUR font élection de domicile en leur domicile et sièges sociaux respectifs.

#### Article 15 - Frais

Les droits de timbres et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui demandera cette formalité.

Fait à Paris le 24/10/09 en trois exemplaires.

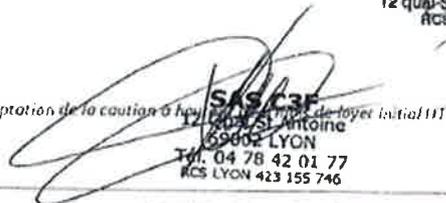
LE BAILLEUR



LE PRENEUR  
**STUDILOGE**  
SAS au capital de 300 000 €  
12 quai St-Antoine - 69002 LYON  
RCS LYON 533 782 260

LA CAUTION

Non pour acceptation de la caution à hauteur de 100% de loyer initial (1)

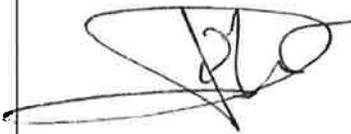


SAS C3P  
12 quai St-Antoine  
69002 LYON  
Tél. 04 78 42 01 77  
RCS LYON 423 155 746

Société par Actions Simplifiée au capital de 300 000 €  
16, rue Granette 69002 LYON - Téléphone : 04 72 72 71 76 Télécopie : 04 37 25 51 16

Je suis assistée de monsieur Frédéric DIDOIT de la société CALADE ENVIRONNEMENT afin de faire réaliser les différents diagnostics prévus par la loi.

### ANNEXE PROCES-VERBAL DESCRIPTIF

	NOM	PRENOM	SIGNATURE
DIAGNOSTIQUEUR	DIDoit	Frédéric	

L'appartement est actuellement occupé par monsieur PLANCHON-BEAUCHESNE Paul. Un rendez-vous téléphonique a été pris préalablement avec lui ce jour afin de dresser le présent procès-verbal descriptif.

Vers 18 heures 18, je frappe à la porte 210 du deuxième étage de la résidence et un jeune homme m'ouvre la porte.

Je lui déclare mes nom, prénom, demeure et qualité ainsi que l'objet de ma mission. Il me confirme être monsieur Paul PLANCHON-BEAUCHESNE et m'autorise expressément à procéder aux constatations requises.

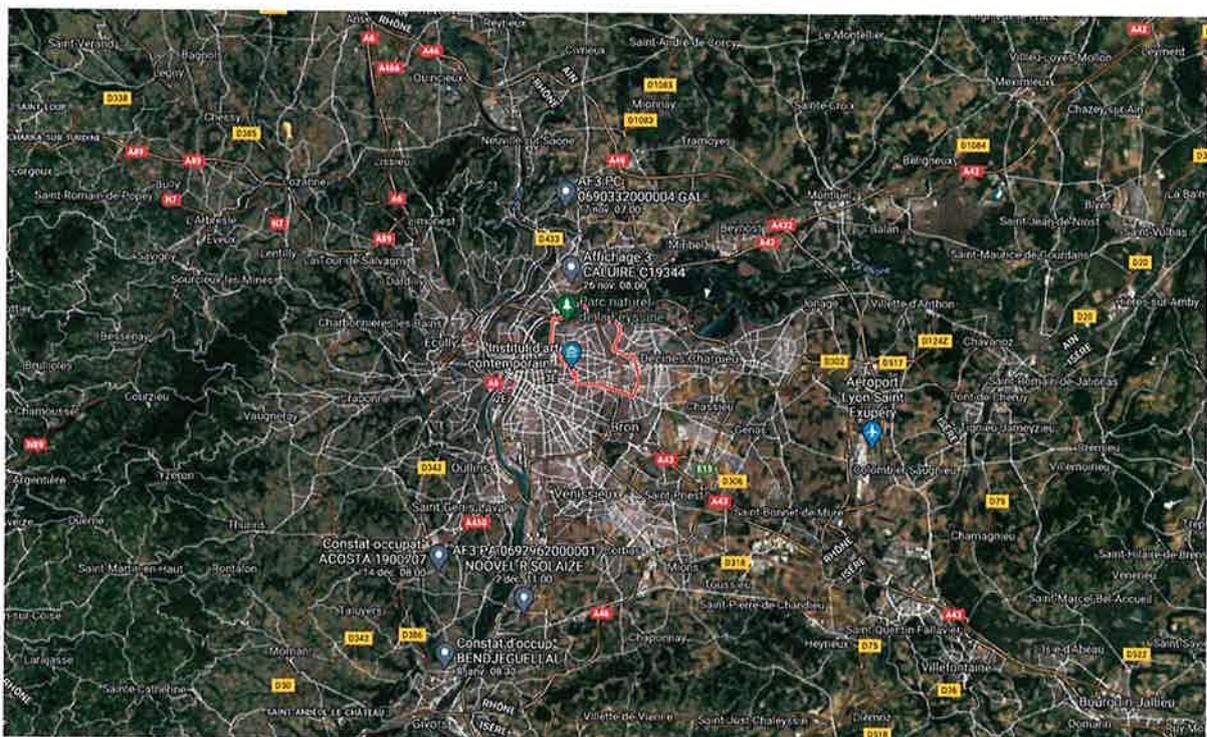
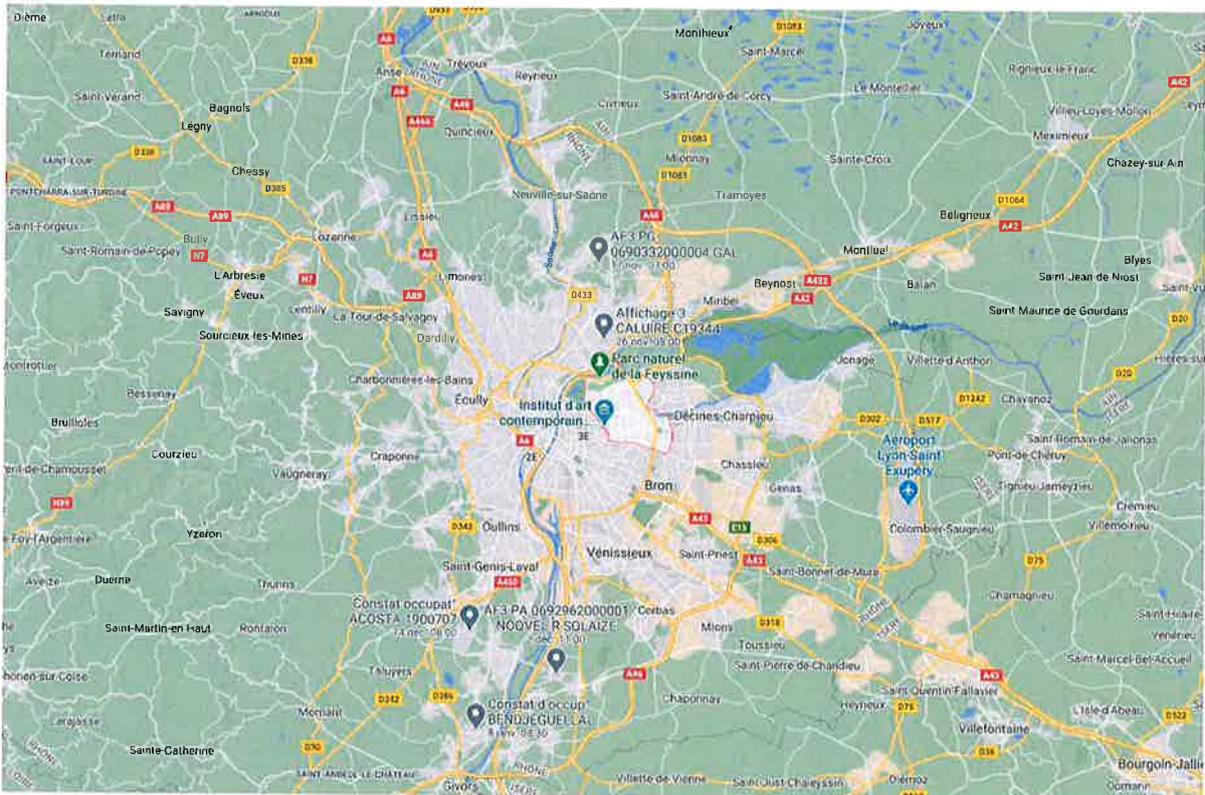
Je dresse le procès-verbal descriptif suivant.

#### SITUATION DE LA COMMUNE

La commune de VILLEURBANNE se situe dans le département du Rhône en région Auvergne Rhône-Alpes et limitrophe de LYON. Elle fait partie de la Métropole de LYON.

Cette ville est peuplée de 147.000 habitants environ. Elle est largement desservie par les transports en commun au moyen de lignes TCL, de tram et de métro.

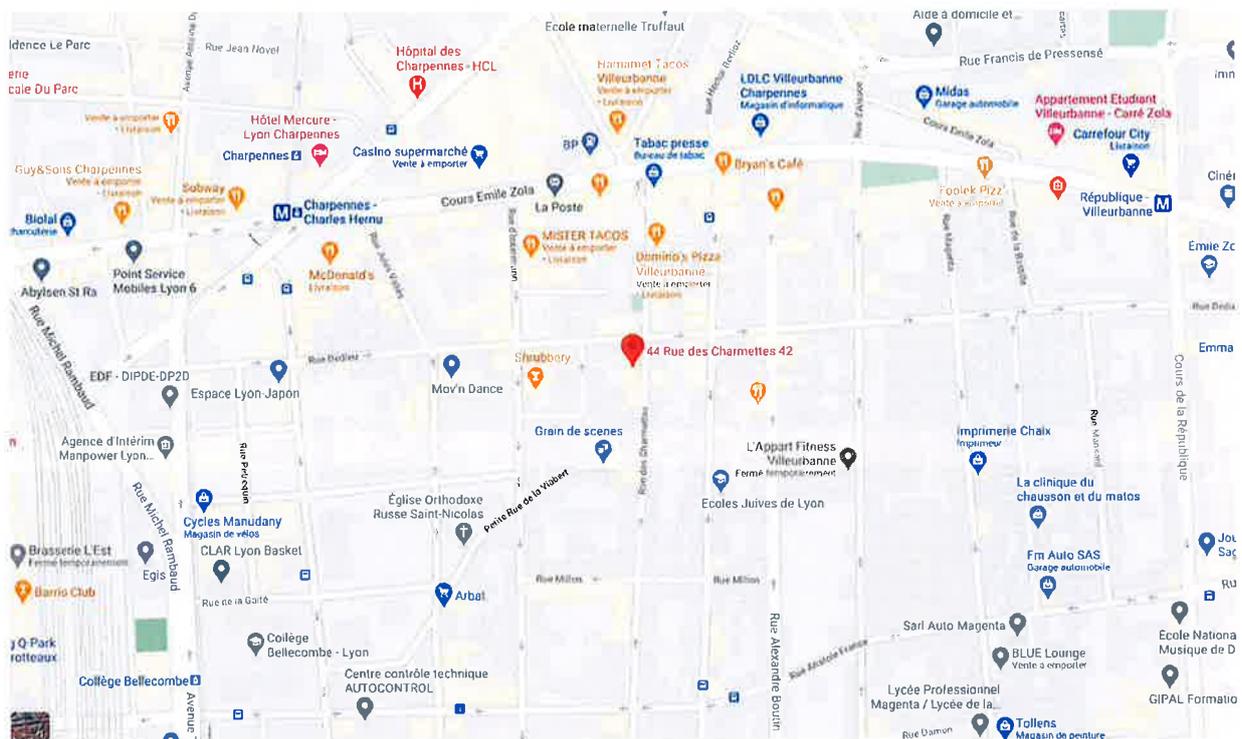
J'intègre des vues aériennes de la situation de la commune.



### SITUATION DE L'IMMEUBLE

Le bien immobilier se situe à 4 minutes à pied de la station de métro Charpennes desservant la ligne A laquelle relie Perrache à VAULX-EN-VELIN et la ligne B reliant Charpennes à la Gare d'OUILLINS. Il est proche des différents commerces ainsi que de la Gare Part-Dieu.

J'intègre des vues aériennes de la situation de l'immeuble.





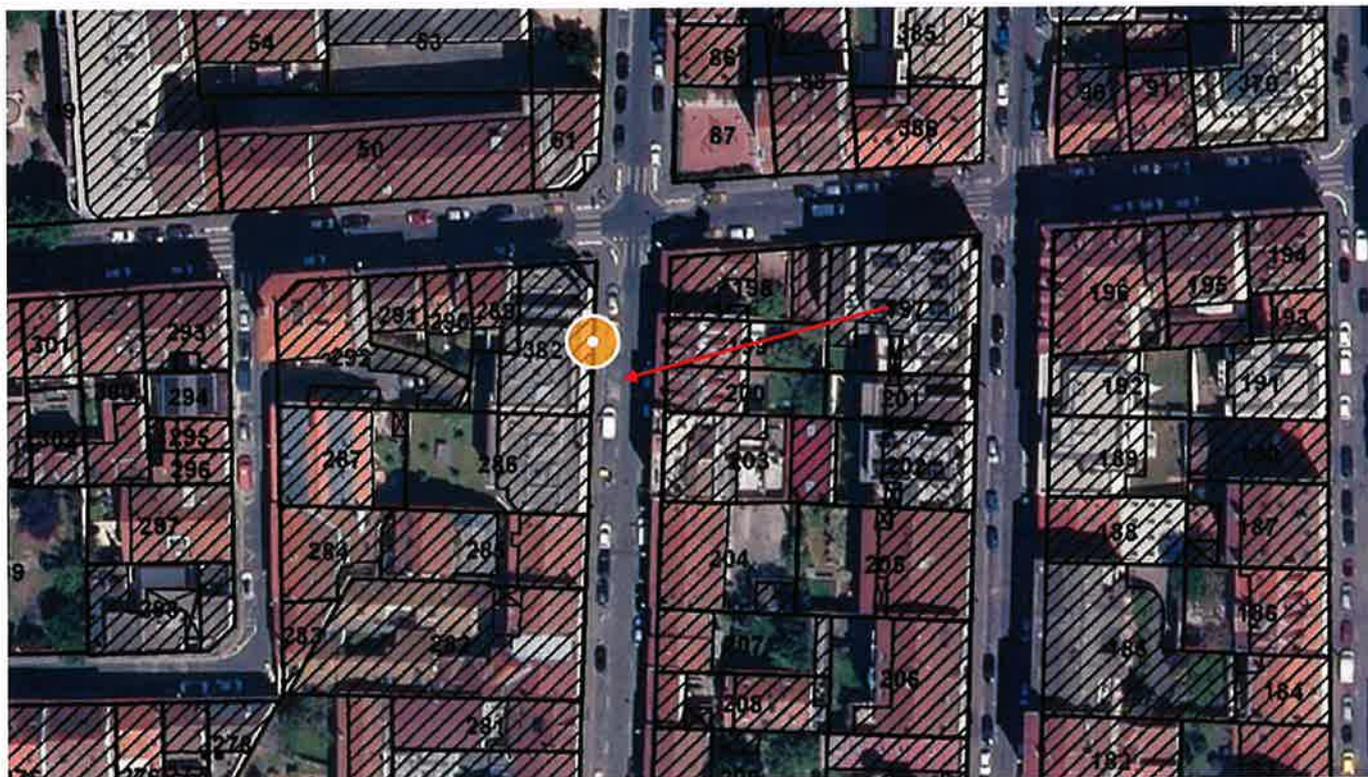
**EXPEDITION**



## DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

### - Descriptif extérieur

Il s'agit d'un bien en copropriété composant une résidence étudiante multi-services CAP CAMPUS, gérée par STUDILODGE, située 42/44 rue des Charmettes à VILLEURBANNE (69100). Le bien est situé sur les parcelles cadastrées section BL n°286 et 382. Il s'agit d'un immeuble en R+4.



J'insère une capture de la façade émanant de Google streetview.



Le lot dont s'agit porte le numéro 44 et est constitué d'un studio meublé au deuxième étage, portant le numéro 210 au plan, comprenant une entrée, une pièce de vie avec kitchenette, salle de douche avec WC et placard.

Le studio donne côté jardin.

L'accès à la résidence est sécurisé et se fait au moyen d'un code.

L'accès est également pourvu d'une sonnette au nom de CAP CAMPUS.

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS  
Huissiers de justice associés  
OFFICE DE LYON 2<sup>ème</sup>  
2 rue Childebert  
69002 LYON



☎ 04 78 37 41 38. - ☎ 04 78 37 93 98.

@ : [contactlyon@jurikalès.com](mailto:contactlyon@jurikalès.com)

**EXPEDITION**



- Descriptif intérieur

Il existe un sas d'accueil contenant les batteries de boîtes aux lettres et permettant l'accès au local poubelles. L'ascenseur est accessible par quelques marches d'escaliers. Il existe également un accès PMR.

Les parties communes sont entretenues, en bon état.

La résidence est pourvue de divers équipements à savoir un accueil, un service de ménage sur demande une fois par mois, un prêt d'aspirateur et autres appareils ménagers type table et fer à repasser, une laverie avec machines à laver et sèche-linges, une salle de petit-déjeuner, une petite salle de fitness et un local à vélos.

L'appartement 210 se trouve à main gauche en sortant de l'ascenseur.



### ENTREE/PIECE VIE

L'accès au studio se fait par une porte palière munie d'un pommeau, d'un bec de cane, d'une plaque de propreté, d'un œilleton et d'une serrure multipoints en état de fonctionnement. Cette porte est en bon état.

Le sol est couvert d'un linoléum en bon état.

Les murs et le plafond sont couverts de peinture gouttelette, en bon état.

Il existe un rayonnage au-dessus de la porte palière et un placard à une porte dans l'entrée contenant un deux rayonnages et un cumulus.





Le studio ouvre sur jardin par une fenêtre à double vitrage, menuiserie PVC, un bec de cane et pourvue d'un volet roulant à manivelle. L'ensemble est en bon état et en état de fonctionnement.

Il existe deux plafonniers en état de fonctionnement, un tableau électrique récent avec compteur LINKY, un radiateur électrique non testé, l'occupant m'indiquant ne l'ayant pas encore mis en fonctionnement, des prises électriques, des interrupteurs, un boîtier fibre, et un détecteur de fumée en état de fonctionnement.

S.E.L.A.R.L. JURIKALIS  
Huissiers de justice associés  
OFFICE DE LYON 2<sup>ème</sup>  
2 rue Childebert  
69002 LYON



☎ 04 78 37 41 38. - 📠 04 78 37 93 98.

@ : [contactlyon@jurikalès.com](mailto:contactlyon@jurikalès.com)

EXPEDITION







## Mobilier

Le studio est équipé de mobilier coordonné dont la liste suit :

- un meuble colonne avec rayonnage et placard,
- trois chaises,
- un bureau avec rangements,
- un tableau,
- un meuble rangement au-dessus du bureau,
- un lit une place avec chevet,
- une table repas avec meuble de rangement,
- une kitchenette équipée de deux plaques électriques récentes, d'un évier inox un bac avec mitigeur et égouttoir main droite et chaîne de bonde, un bandeau lumineux, un placard sous-évier à une porte et un rayonnage, un meuble haut, un niche contenant un micro-ondes, un petit réfrigérateur.

L'ensemble est en bon état et en fonctionnement.

## SALLE DE DOUCHE

Son accès se fait depuis l'entrée par une porte isoplane munie de deux becs de cane, deux plaques de propreté et un verrou en état de fonctionnement, en bon état.

Le sol est couvert de linoléum en bon état.

Les murs sont couverts de faïences toute hauteur en bon état. Je constate une fissure toute hauteur sur le mur côté entrée.

Le faux plafond est peint, en bon état.

Il existe deux spots encastrés, un bac de douche avec barre de douche et rideau plastique, ensemble mitigeur, flexible et pommeau, une barre de fixation, une vasque très marquée avec mitigeur et bonde en état de fonctionnement, un meuble sous-vasque avec tiroir et placard, un miroir, deux patères, un water-closet de type anglais avec abattant double et une chasse d'eau à économiseur attenante, un sèche-serviette électrique en état de fonctionnement, une sortie de VMC, une prise électrique et un interrupteur simple.

Je note que les joints sont jaunis et à l'état d'usage. Le surplus est en bon état.







\* \* \*

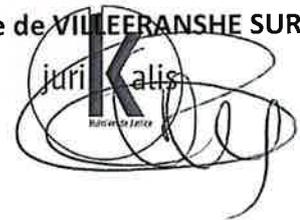
La société CALADE ENVIRONNEMENT établit un rapport ensuite de des différents diagnostics conformément à la législation en vigueur.

Au cours de mes opérations, je prends diverses photographies que j'insère au présent procès-verbal.

Mes constatations étant terminées, je me retire accompagnée de la société CALADE ENVIRONNEMENT.

Et de tout ce qui précède, j'ai dressé et clos à 19 heures 40 en mon étude le présent procès-verbal descriptif pour servir à telles fins que de droit établi sur 26 pages.

Alexandra PERRIER  
Huissier de Justice Associée  
Agissant pour le compte de l'Office de VILLEFRANCSHÉ SUR SAONE



Article L.444-1 du code de commerce

Acte soumis à la taxe forfaitaire

<b>Emolument - Honoraire Article H.T.</b>					445,94 €
↳ <u>Détail</u> : Acte 114					
	1 <sup>re</sup> heure :	A.444-18 (tranche 1/2h H.T.)			
Base unitaire H.T. :	220,94 €	75,00 €			
Nombre :	1	3			
Sous-total H.T. :	220,94 €	225,00 €	0,00 €		445,94 €
Transport Article A.444-48 H.T.					7,67 €
D.E.P. Article A.444-15 H.T.					0,00 €
<b>Sous-total H.T.</b>					<b>453,61 €</b>
T.V.A. 20 %					90,72 €
Taxe forfaitaire					14,89 €
Débours divers					0,00 €
Débours témoins Article A.444-50					0,00 €
Débours serrurier					0,00 €
Affranchissement					0,00 €
↳ <u>Détail</u> :					
	L.R.A.R. :	L.S. :			
Base unitaire :	5,42 €	0,63 €			
Nombre :	0	0			
	0,00 €	0,00 €			
<b>TOTAL T.T.C.</b>					<b>559,22 €</b>