

PROCES –VERBAL de DESCRIPTION

L’an deux mille dix neuf et le vingt-deux janvier,

A la requête de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AVERGNE (CIFRAA), en vertu d'un acte de fusion absorption a effet du 1er juin 2015, elle même venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN, (CIFFRA) en vertu d'un acte de fusion absorption du 24 décembre 2007, Société Anonyme au capital de 124 821 566,00 Euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 379 502 644 dont le siège social est 26/28 rue de Madrid, 75008 PARIS, poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège,

Ayant pour Avocat constitué, **Maître Emilie BURNIER-FRAMBORET** (Cabinet RIBES & Associés), Avocat au Barreau de BONNEVILLE y demeurant 3, rue du Maréchal Leclerc, 74300 CLUSES, au Cabinet duquel il est fait élection de domicile.

Laquelle se constitue et occupera pour la requérante sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites,

Et ayant pour Avocat Plaidant **Maître Matthieu ROQUEL**, Avocat au Barreau de LYON (Toque 786), y demeurant 170 boulevard Stalingrad, 69006 LYON, membre de la Société Civile Professionnelle Interbarreaux DESILETS-ROBBE-ROQUEL.

Agissant en vertu de:

- La copie exécutoire à ordre d'un acte authentique reçu le 11 décembre 2007 par Maître Chloé LALLEMANT, Notaire au sein de la Société Civile Professionnelle "Jean-Marc NAZ, Bernard BARRUCAND, Bernard PACAUD, Jacques PARIZZI, Patricia MUGNIER et Isabelle VIVANCE, Notaires" titulaire d'un office Notarial sis 43, rue Vaugelas à ANNECY (74000) contenant prêt immobilier.

Par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN à Monsieur et Madame SMITH, garanti par une inscription de privilège de prêteur de deniers d'hypothèque conventionnelle publiée à la conservation des hypothèques de BONNEVILLE le 24 janvier 2008, Volume 2008 V n° 313.

Je, Hélène DIOT, Huissier de Justice associée à la résidence de SALLANCHES, Haute-Savoie, y domiciliée 109, Quai de Warens,

Certifie m'être transportée ce jour sur le territoire de la commune de VALLORCINE (74660) arrondissement de BONNEVILLE, département de la Haute-Savoie, à l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens qui y sont situés, lieudit "Plan de l'Envers", dans un ensemble immobilier soumis au régime de la Copropriété dénommée anciennement "L'OURS BLEU" et actuellement "LES PORTES DU MONT-BLANC" et qui appartiennent à :

- **Monsieur SMITH Tony**, né le 22 janvier 1966 à OXFORD (Grande Bretagne), de nationalité britannique demeurant Tiddington Thame, Fieldfare Sandy Lane, OXFORDSHIRE OX9 2LD Royaume-Uni.
- **Madame Vivian Louise BURNS épouse SMITH**, née le 25 novembre 1962 à MANCHESTER (Grande Bretagne) de nationalité britannique demeurant Tiddington Thame, Fieldfare Sandy Lane, OXFORDSHIRE OX9 2LD Royaume-Uni.

Dont la requérante se propose de poursuivre l'expropriation dans la forme légale, à défaut par les susnommés, de satisfaire au commandement aux fins de saisie immobilière des biens et droits immobiliers qui leur appartiennent et qui sont sis à VALLORCINE (74660) lieudit " Plan de l'Envers", 210 route du Tacul.

Ledit commandement ayant été signifié en date du 28 décembre 2018, par actes de mon Ministère, suivant procès verbaux de transmission.

M'étant rendue dans ladite commune, je me suis transportée dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé anciennement "L'OURS BLEU" actuellement "LES PORTES DU MONT-BLANC" édifié sur des parcelles cadastrées à VALLORCINE (74660), lieudit "Plan de l'Envers", Section A Numéro 4170, Section A Numéro 4882, Section A Numéro 4884 et Section A Numéro 4836.

Afin de dresser la description des biens et droits immobiliers suivants :

- Le lot n° 2183
Dans le bâtiment C, au deuxième étage consistant en un appartement portant le n° C21.
- Le lot n° 2027
Dans le bâtiment groupe sous-sol, au niveau -2, consistant en un emplacement de stationnement automobile.

Lesdits lots appartenant à Monsieur et Madame SMITH Tony.

I - SITUATION du bien immobilier et sa nature

L'ensemble immobilier en copropriété dénommé "LES PORTES DU MONT-BLANC" est situé sur le territoire de la commune de VALLORCINE (Haute-Savoie).

VALLORCINE est un petit village de montagne, Savoyard, non loin de Chamonix et au pied des Aiguilles Rouges.

Ce village est situé entre le massif du Mont-Blanc et la frontière Suisse, au cœur des Alpes Françaises.

Ce village est situé à environ 15 kilomètres au Nord Est de Chamonix et, de ce fait, il bénéficie à la fois de l'attraction touristique du site du Mont-Blanc et de sa situation frontalière.

Ce village est situé au Nord du Col des Montets, qui le sépare de la vallée de Chamonix.

VALLORCINE est traversé par la départementale n° 1506, cette route relie la commune à Chamonix Mont-Blanc, via le Col des Montets d'un côté et à la frontière Suisse de l'autre côté.

Le village est formé de plusieurs hameaux qui s'étendent sur plusieurs kilomètres.

Son altitude varie entre 1100 et 1300 mètres.

Le village de VALLORCINE est composé notamment de chalets et de logements individuels et de quelques logements collectifs.

Les biens propriété de Monsieur et Madame SMITH Tony sont sis dans le DORMIO RESORT "Les Portes du Mont-Blanc."

Il est situé dans le centre du village, à deux pas des remontées mécaniques, en bas des pistes et à deux minutes à pied de la gare.

D'un côté la voie ferrée longe ce bâtiment et de l'autre côté se trouve un cours d'eau.

Cette résidence est accessible soit par la route, soit par le train.

Cet ensemble immobilier en copropriété comprend :

-Cinq bâtiments dénommés A, B, C, Aa, Bb et un groupe sous-sol composés de :

GROUPE SOUS-SOL :

-Au niveau -2 : aires de circulation avec places de stationnements automobiles et divers locaux.

-Au niveau -1 : aires de circulation, divers locaux et places de stationnements automobiles.

BATIMENT A :

Au rez de chaussée :

- un espace balnéothérapie avec piscine,
- un restaurant,
- une cage d'escalier permettant l'accès aux étages,
- une cage d'ascenseur, etc...

Au 1er étage :

- une cage d'escalier,
- une cage d'ascenseur,
- couloirs et dégagements,
- gaines techniques,
- 7 logements.

Au 2ème étage :

- ce niveau reprend les mêmes caractéristiques

Au 3ème étage :

-ce niveau reprend les mêmes caractéristiques et il est composé de six logements.

Un niveau Combles

BATIMENT DE LIAISON Aa :

Au rez de chaussée : (niveau 0)

- une cage d'escalier permettant l'accès au sous-sol,
- couloirs et dégagements,
- gaines techniques,
- un patio,
- cinq logements

BATIMENT B :

Au rez de chaussée : (niveau 0)

- trois cages d'escalier dont une permettant l'accès aux deux niveaux de sous-sol, un au niveau -1 et l'autre aux étages.
- deux cages d'ascenseur dont une permettant l'accès aux deux niveaux de sous-sol et l'autre permettant l'accès aux étages
- couloirs, dégagements et sas, gaines techniques,
- quatre logements
- hall d'entrée, accueil de la résidence de tourisme
- divers locaux

Au 1er étage :

- une cage d'escalier,
- une cage d'ascenseur,
- couloirs et dégagements, gaines techniques,
- 7 logements.

Au 2ème étage :

- ce niveau reprend les mêmes caractéristiques

Au 3ème étage :

- ce niveau reprend les mêmes caractéristiques et il est composé de six logements.

Une Partie Combles

BATIMENT DE LIAISON Bb :

Au rez de chaussée : (niveau 0)

- une cage d'escalier permettant l'accès au sous-sol,
- couloirs et dégagements, gaines techniques,
- un patio,
- quatre logements

BATIMENT C :

Au rez de chaussée : (niveau 0)

- deux cages d'escalier dont une permettant l'accès au niveau-1 du sous-sol et l'autre aux étages.
- une cage d'ascenseur
- couloirs, dégagements, gaines techniques,
- six logements
- un patio.

Au 1er étage :

- une cage d'escalier,
- une cage d'ascenseur,
- couloirs et dégagements, gaines techniques,
- 7 logements.

Au 2ème étage :

- ce niveau reprend les mêmes caractéristiques

Au 3ème étage :

- ce niveau reprend les mêmes caractéristiques et il est composé de six logements.

Une Partie Combles

Je précise tout d'abord que j'ai rencontré sur place Madame THILLIEN Morgane en sa qualité de Coordinateur France, près de la société DORMIO RESORT "Les Portes du Mont-Blanc", qui m'a donné toute autorisations pour accomplir ma mission.

Là étant assistée de Monsieur DEPOILLY Emmanuel près de la SARL ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, dont le siège social est sis 305 rue Pellissier à 74700 SALLANCHES, j'ai procédé à la description suivante :

II - DATE DE LA CONSTRUCTION

D'après les renseignements obtenus, cet ensemble immobilier a été édifié courant année 2007.

III - DESCRIPTION INTERIEUR ET EXTERIEUR

EXTERIEUR

Cet ensemble immobilier, sis à 1230 mètres d'altitude, reprend les caractéristiques de l'architecture de la construction locale, à savoir :

Les bâtiments sont de type chalet et ils se présentent comme suit :

- façades habillées de peinture
- parties supérieures habillées de bois
- balustrades des balcons et volets en bois
- toiture deux pans

Des stationnements aériens sont présents en pied des chalets.

Des coursives intérieures relient les bâtiments.

INTERIEUR

Un sas permet d'accéder au rez de chaussée.

Le sol est habillé d'un dallage

Les murs sont habillés de peinture et de bois

Un escalier en colimaçon permet d'accéder au niveau accueil

Un ascenseur également dessert ce niveau

NIVEAU ACCUEIL (rez de chaussée)

Les sols sont habillés de moquette

Les murs sont habillés de peinture et de bois
Le plafond est habillé d'un faux plafond

De part et d'autre de cet accueil, des coursives donnent accès au bâtiment A et au Bâtiment C.

La réception se trouve au niveau du bâtiment B.

Le bâtiment C se trouve à l'extrémité de la coursive.

COURSIVE :

Sol : habillé de moquette

Murs : un mur est habillé de peinture et de bois en partie inférieure

Sur l'autre mur, je relève un ensemble de vitrages qui donnent sur une cour intérieure

Plafond : habillé de bois avec spots encastrés

BATIMENT C

SAS :

Sol : revêtu de moquette

Murs : habillés de peinture et de bois en partie basse

Plafond : habillé de bois avec spots intégrés

Un escalier permet d'accéder aux niveaux inférieurs et supérieurs

Je relève également une cage d'ascenseur.

NIVEAUX SUPERIEURS

Les sols sont habillés de moquette

Les murs sont habillés de bois et de peinture

Les plafonds sont habillés de bois avec spots intégrés hormis le dernier niveau qui est habillé de peinture.

IV - DESCRIPTION DES LOTS propriété de Monsieur et Madame SMITH Tony

LOT N° 2183 :

Il s'agit d'un appartement dans le bâtiment C, au deuxième étage, portant le n° C21 comprenant un dégagement, une cuisine ouverte sur un salon ouvert sur une terrasse, une chambre avec une salle de bains ouverte sur la terrasse, une chambre avec une salle d'eau-wc ouverte sur la terrasse et un wc.

Je précise que le deuxième étage est situé, en fait, au niveau 3.

ENTREE - DEGAGEMENT :

Porte palière : en bois
Sol : revêtu d'un parquet
Plinthes : habillées de bois
Murs : habillés de crépi et de lambris
Plafond : habillé de crépi

Je relève la présence d'un placard mural, deux portes, en bois.

Cette entrée dessert des toilettes et débouche ensuite sur la pièce principale à usage de séjour, salon, coin cuisine

WC :

Sol : habillé d'un carrelage
Murs : le mur où est sis la cuvette est habillé d'un revêtement type "dallage".
Le reste des murs sont habillés de faïence sur toute la hauteur.
Plafond : habillé de crépi

Je précise qu'il s'agit d'une pièce borgne.

J'ai relevé les équipements sanitaires suivants :

- une cuvette suspendue
- un lave mains d'angle

PIECE PRINCIPALE : (*Coin Cuisine, Coin Repas, Salon*)

Sol : habillé d'un parquet
Plinthes : habillées de bois
Murs : habillés de crépi et une cloison habillée de bois
Plafond : habillé de crépi

Je note la présence de deux radiateurs.

Dans cette pièce, une kitchenette a été aménagée avec les équipements suivants :

- un plan de travail qui intègre un évier, un bac inox, avec égouttoir
- une plaque de cuisson Whirlpool
- une hotte
- un four Brandt
- un lave vaisselle Siemens
- un réfrigérateur Whirlpool

Au dessus du plan de travail, le mur est habillé de faïence.

Cette cuisine est équipée de meubles de rangements, hauts et bas, en bois.

Dans cette pièce, je relève la présence des ouvertures suivantes :

Une baie fixe et une porte-fenêtre, un ouvrant, donnant sur une terrasse exposée Nord Est

CHAMBRE N° 1:

Je précise qu'on accède dans cette chambre par une porte qui est située dans la pièce principale, côté droit, en entrant.

Sol : habillé de moquette

Plinthes : habillées de bois

Murs : habillés de crépi et une cloison est habillée de bois

Plafond : habillé de bois avec spots intégrés

Dans cette pièce, je note la présence de :

-un placard mural, une porte en bois, équipé d'une penderie et d'étagères.

-une porte donnant dans la salle d'eau attenante

-un radiateur

-une porte fenêtre deux ouvrants, donnant sur la terrasse côté Nord Est.

Cette ouverture est équipée de volets en bois.

SALLE D'EAU : attenante

Sol : habillé d'un carrelage

Murs : habillés de faïence et ce, sur toute la hauteur

Plafond : habillé de crépi

Je précise qu'il s'agit d'une pièce borgne.

Je relève la présence des équipements sanitaires suivants :

-une vasque posée sur un plan de toilette, intégré dans un meuble en bois, deux portes

-une cabine douche dont les murs sont habillés de faïence sur toute la hauteur

-une cuvette suspendue

-un sèche serviette

CHAMBRE N° 2 :

La porte pour accéder dans cette pièce se trouve dans la pièce principale, côté gauche, en entrant.

Sol : habillé de moquette

Plinthes : habillées de bois

Murs : habillés de crépi et une cloison est habillée de bois

Plafond : habillé de bois avec spots encastrés

Je relève la présence d'un radiateur.

Je constate la présence d'un placard mural, avec une porte en bois, équipé d'une penderie et d'étagères.

Cette pièce est équipée des ouvertures suivantes :

Une porte-fenêtre, deux ouvrants, donnant sur la terrasse exposée Nord Est.

Cette ouverture est équipée de volets bois.

Dans cette pièce, je relève la présence d'une porte donnant sur la salle de bains attenante.

SALLE DE BAINS : (attenante)

Sol : habillé de carrelage

Murs : habillés de faïence et une cloison est habillée d'un "dallage" et ce, sur toute la hauteur

Plafond : habillé de crépi

Je constate la présence des équipements sanitaires suivants :

- une vasque posée sur un plan de toilette
- un meuble en bois, deux portes
- une baignoire blanche habillée d'un tablier en faïence
- un sèche serviette

Je précise qu'il s'agit d'une pièce borgne.

TERRASSE :

Je précise qu'il s'agit d'une terrasse d'un seul tenant qui est sise devant les deux chambres et la pièce principale.

Sol : à l'état brut

Garde corps : habillé de bois

Cette terrasse est protégée par la sous face du balcon du dessus.

Ce lot a une superficie de 50,98 m² d'après le relevé effectué par Monsieur DEPOILLY Emmanuel près de la SARL ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS qui sera annexé aux présentes.

LOT N° 2027

Ce lot se situe dans le bâtiment groupe sous-sol, au niveau -2.

Il s'agit d'un emplacement de stationnement automobile.

Les emplacements et les allées de circulation sont à l'état brut.

V - CHAUFFAGE

D'après les renseignements obtenus, il s'agit d'un chauffage à granulés bois, provenant d'une chaudière municipale, avec des radiateurs d'eau chaude.

VI - CONDITIONS D'OCCUPATION

L'ensemble immobilier est géré dans le cadre d'une Résidence de Tourisme par le Groupe DORMIO RESORT.

L'appartement C21 est géré selon contrat de bail qui avait été signé, le 11 décembre 2007, entre la société ENDEAVOUR et Monsieur et Madame SMITH.

VII - SYNDIC

Le Syndic de la copropriété anciennement dénommée "L'OURS BLEU" et actuellement "LES PORTES DU MONT-BLANC" est :

SGIT GESTION
Bâtiment C Les Pléiades 1
860 Rue René Descartes
CS 40 362
13799 AIX EN PROVENCE Cedex 3

Tél : 04 42 60 69 70

Fax : 04 42 59 42 68

III - DOCUMENTS ANNEXES AUX PRESENTES

Il sera annexé aux présentes un plan de situation ainsi que les diagnostics immobiliers établis par la SARL ABC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS, à savoir :

- Certificat de superficie "Loi Carrez"
- Diagnostic de performance énergétique

Il sera également annexé aux présentes, le bail

IX - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Soixante six photographies prises par mes soins seront jointes aux présentes, à savoir :

Photographie n°1	représentant l'entrée
Photographies n° 2 à 9, 16 à 19	représentant la pièce principale avec de part et d'autre les portes donnant sur les chambres
Photographies n° 10 à 12	représentant la chambre n° 1
Photographies n° 13 à 15	représentant la salle d'eau-wc attenants
Photographies n° 20 à 22	représentant la chambre n° 2
Photographies n° 23 et 24	représentant la salle de bains attenante
Photographies n° 25 et 26	représentant les toilettes (sises dans l'entrée)
Photographies n° 27 à 32	représentant la terrasse et la vue depuis ladite terrasse
Photographies n° 33 à 35 et 39	représentant les couloirs des différents niveaux
<i>Sur la photographie n° 35 se trouve la porte palière de l'appartement dont s'agit</i>	
Photographies n° 36 et 37	représentant le couloir du dernier niveau
Photographies n° 38, 40	représentant la cage d'escalier
Photographies n° 41 et 43	représentant l'entrée du bâtiment C
Photographies n° 44 et 45	représentant la coursive qui mène à l'accueil
Photographies n° 46 à 50	représentant le niveau -2 où est sis l'emplacement de stationnement
Photographies n° 51 à 56	représentant la partie accueil
Photographies n° 57 et 58	représentant la coursive menant au bâtiment B
Photographies n° 59, 60, 62	représentant la partie de l'espace détente
Photographie n° 61	représentant la cage d'escalier qui mène à l'accueil depuis l'entrée de la Résidence
Photographies n° 63 à 66	représentant les bâtiments C, A et B

Mes opérations se sont déroulées de 11 heures à 13 heures.

Telles sont les constatations par moi faites.

Et de tout ce que dessus, j'ai fait et rédigé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE.

Coût de l'acte V 1900061 - En EUROS -

Emoluments Article R444-3 :	220.94
Frais de déplacements Art.A444-48 C.Com	7.67
A 444 15 VACATION 02 1/2 H SUP	150.00

Hors TAXES	378.61
TVA 20,00 %	75.72
Taxe forfaitaire Art .302 Bis Y CGI	14.89

COUT D'ACTE EN EUROS	469.22

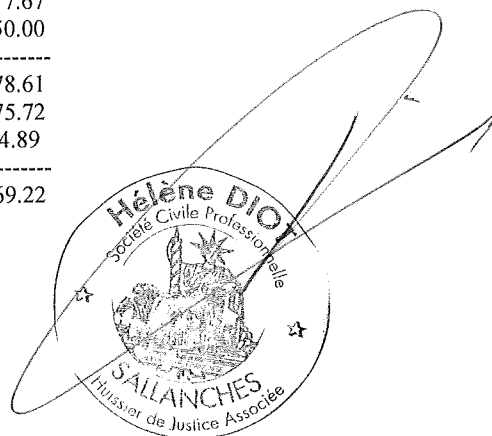




PHOTO-001



PHOTO-002



PHOTO-003

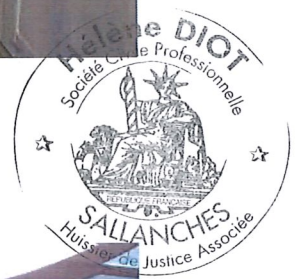


PHOTO-004



PHOTO-005



PHOTO-006



PHOTO-007



PHOTO-008



PHOTO-009



PHOTO-010



PHOTO-011



PHOTO-012



PHOTO-013



PHOTO-014





PHOTO-015



PHOTO-016



PHOTO-017



PHOTO-018



PHOTO-019



PHOTO-020





PHOTO-021



PHOTO-022



PHOTO-023



PHOTO-024





PHOTO-025

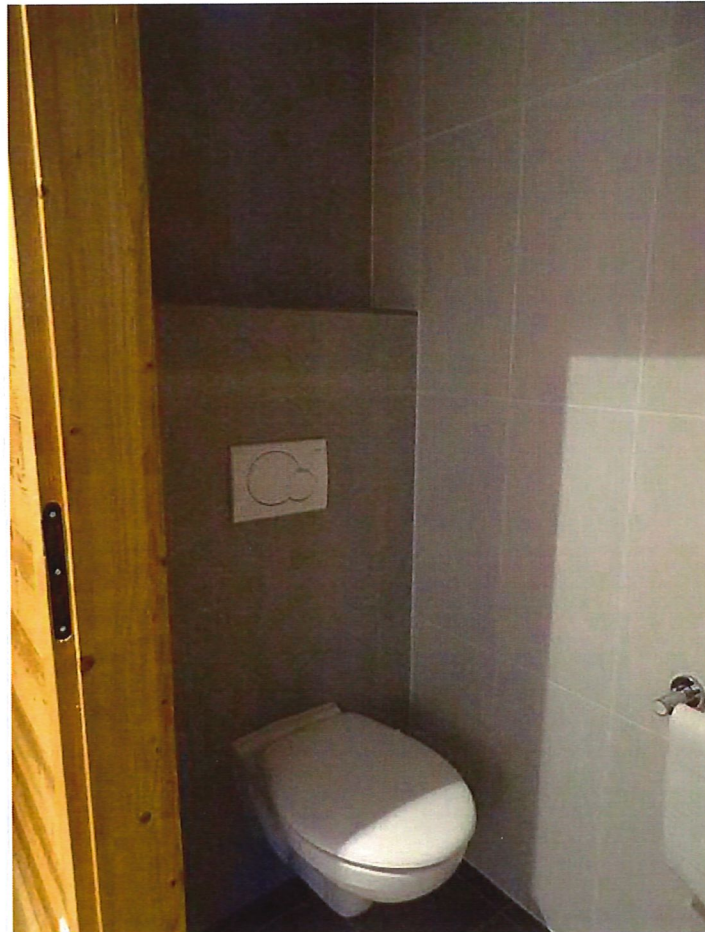


PHOTO-026





PHOTO-027



PHOTO-028





PHOTO-029



PHOTO-030



PHOTO-031



PHOTO-032



PHOTO-033



PHOTO-034





PHOTO-035



PHOTO-036





PHOTO-037



PHOTO-038





PHOTO-039



PHOTO-040





PHOTO-041



PHOTO-042





PHOTO-043



PHOTO-044





PHOTO-045



PHOTO-046





PHOTO-047



PHOTO-048



PHOTO-049



PHOTO-050



PHOTO-051



PHOTO-052



PHOTO-053

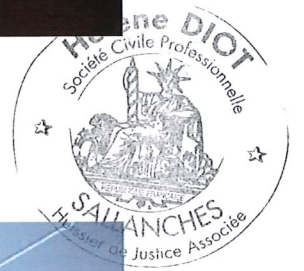


PHOTO-054



PHOTO-055



PHOTO-056



PHOTO-057



PHOTO-058





PHOTO-059



PHOTO-060



PHOTO-061



PHOTO-062



PHOTO-063



PHOTO-064



PHOTO-065



PHOTO-066

Département :
HAUTE SAVOIE

Commune :
VALLORCINE

Section : A
Feuille : 000 A 09

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 01/02/2019
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

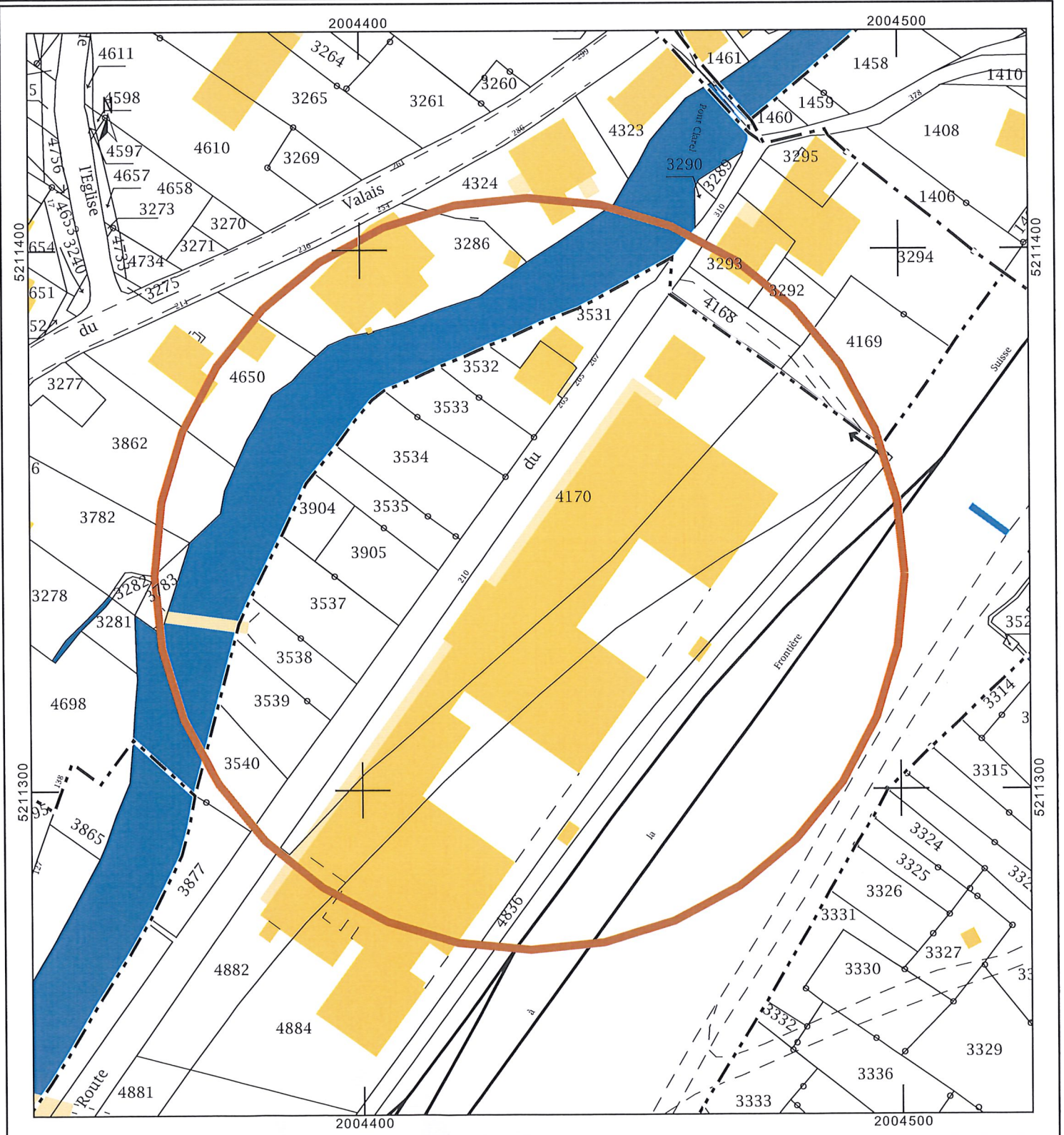
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BONNEVILLE
45 RUE PIERRE DE COUBERTIN 74136
74136 BONNEVILLE CEDEX
tél. 04 50 97 19 01 -fax 04 50 25 65 72
cdf.bonneville@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment : Appartement	Adresse : Les Portes du Mont Blanc Bâtiment route du Tacul 74660 VALLORCINE
Nombre de Pièces :	Bâtiment :
Etage : 2ème	Escalier :
Numéro de lot : 2183	Porte :
Référence Cadastre : A - 4170	Propriété de: Madame et Monsieur SMITH Tony
Annexes :	Mission effectuée le : 22/01/2019
Autres Lot : Emplacement (2027)	Date de l'ordre de mission : 22/01/2019
	N° Dossier : SMITH 9798 22.01.19 C

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 50,98 m²

(Cinquante mètres carrés quatre-vingt-dix-huit)

Observation : Le règlement de copropriété ne nous ayant pas été soumis, la responsabilité de la société se voit dérogée quand à l'exactitude de la désignation et de la constitution du lot de copropriété ci-dessous défini. Les surfaces annoncées sont donc celles occupées par le demandeur.

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	2ème	2,760 m ²	0,000 m ²
Cuisine/séjour/salon	2ème	19,030 m ²	0,000 m ²
Chambre n°1/Salle d'eau	2ème	15,060 m ²	0,000 m ²
Chambre n°2/Salle de bains	2ème	12,870 m ²	0,000 m ²
WC	2ème	1,260 m ²	0,000 m ²
Total		50,980 m²	0,000 m²

Annexes & Dépendances	Etage	Surface Hors Carrez
Terrasse	2ème	24,490 m ²
Emplacement n° 210	Sans	15,020 m ²
Total		39,510 m²

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par ABC Diagnostics immobiliers qu'à titre indicatif.

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

à SALLANCHES, le 25/01/2019

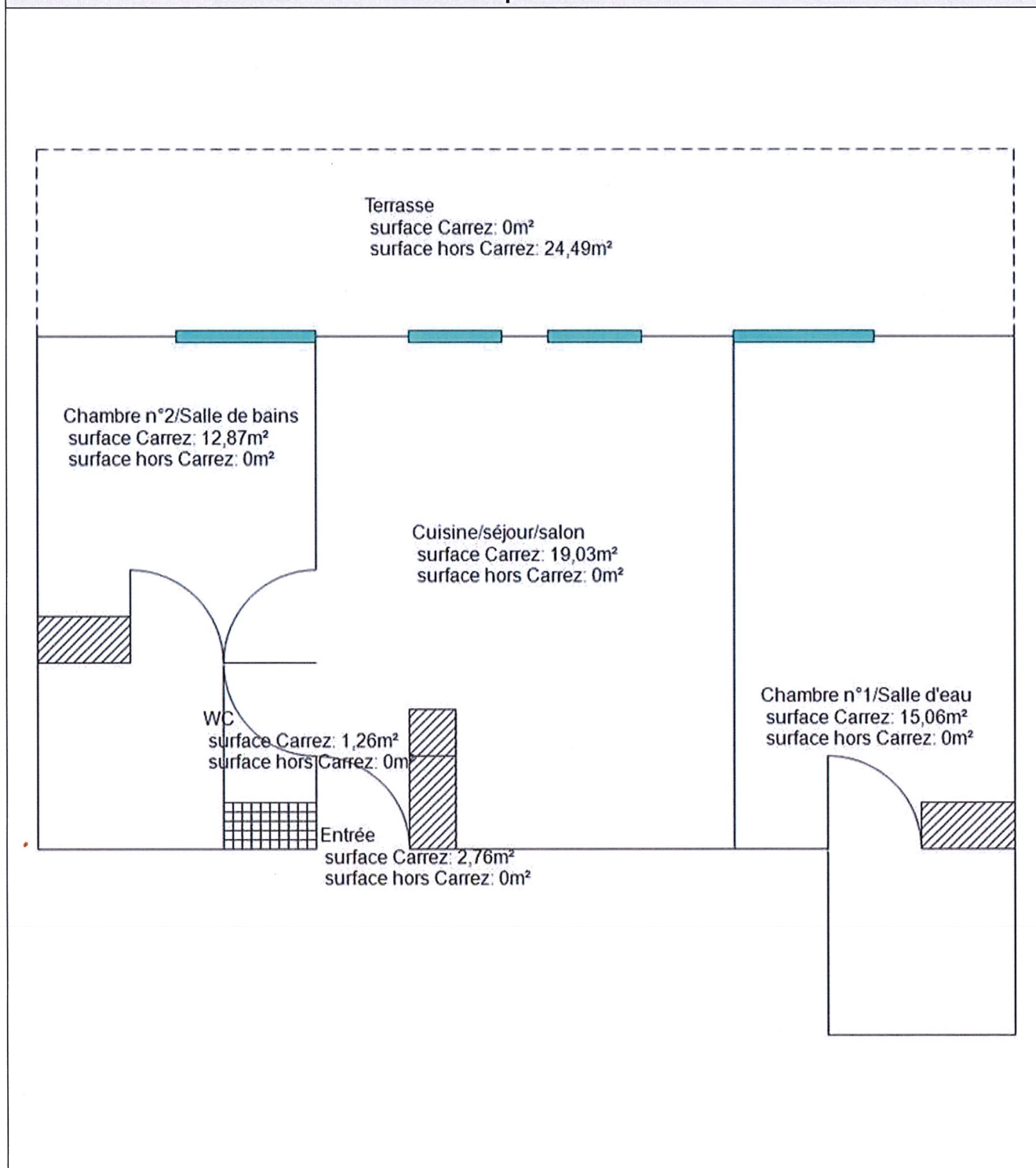
Nom du responsable :
DEPOILLY Emmanuel



Le Technicien :
Emmanuel DEPOILLY

DOCUMENTS ANNEXES

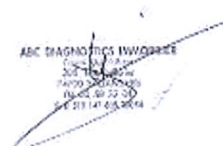
Croquis N°1



DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE – Logement (6.2)

Décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006, Décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006, Arrêté du 8 février 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 27 janvier 2012 modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006, Arrêté du 17 octobre 2012, Arrêté du 24 décembre 2012

A INFORMATIONS GENERALES

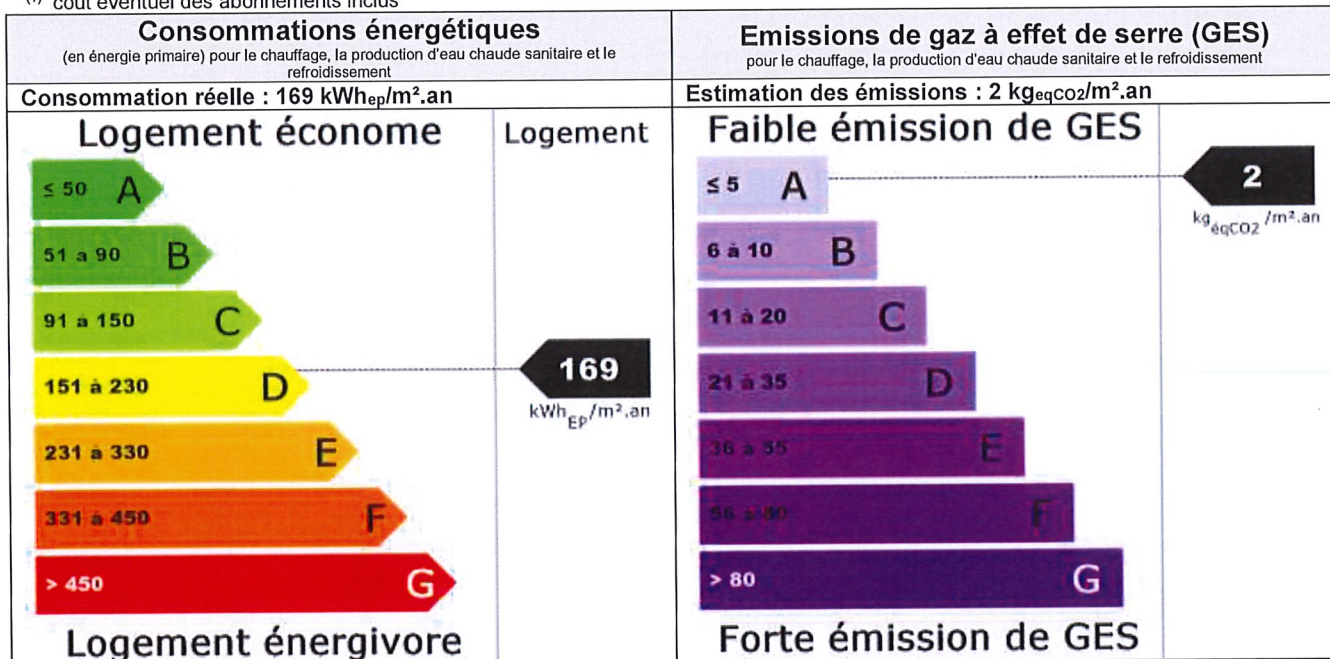
N° de rapport : SMITH 9798 22.01.19 Valable jusqu'au : 24/01/2029 Type de bâtiment : Immeuble Collectif Nature : Appartement Année de construction : 2005 Surface habitable : 50.98 m²	Date du rapport : 25/01/2019 Diagnostiqueur : DEPOILLY Emmanuel Signature : 
Adresse : route du Tacul Les Portes du Mont Blanc Bâtiment 74660 VALLORCINE INSEE : 74290 Etage : 2ème N° de Lot : 2183	Référence ADEME : 1974V2000212M
Propriétaire : Nom : Madame et Monsieur SMITH Tony Adresse :	Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu): Nom : Adresse :

B CONSOMMATIONS ANNUELLES PAR ENERGIE

Obtenues au moyen des factures d'énergie du logement des années du 25/01/2016 au 25/01/2019, prix des énergies indexés au 15/08/2015

	Moyenne annuelle des consommations (détail par énergie dans l'unité d'origine)	Consommation en énergie finale (détail par énergie et par usage en kWh _{ef})	Consommation en énergie primaire (détail par usage en kWh _{ep})	Frais annuels d'énergie (TTC)
Chauffage + Eau chaude sanitaire	Bois 8 619 kWh	Bois 8 619	8 619	340,00 €
Refroidissement				
Consommations d'énergie pour les usages recensés	Bois 8 619 kWh	Bois 8 619	8 619	340,00 € ⁽¹⁾

⁽¹⁾ coût éventuel des abonnements inclus



C DESCRIPTIF DU LOT À LA VENTE ET DE SES EQUIPEMENTS
C.1 DESCRIPTIF DU LOGEMENT
TYPE(S) DE MUR(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Epaisseur (cm)	Isolation
Mur extérieur	Béton	16,5	Extérieur	35	(extérieure)
Mur parties communes	Béton	9,5	Parties communes	20	

TYPE(S) DE TOITURE(S) - AUCUNE TOITURE DEPERDITIVE -
TYPE(S) DE PLANCHER(S) BAS - AUCUN PLANCHER BAS DEPERDITIF-
TYPE(S) DE MENUISERIE(S)

Intitulé	Type	Surface (m ²)	Donne sur	Présence de fermeture	Remplissage en argon ou krypton
Porte d'entrée	Porte bois	2	Parties communes		
Fenêtre	Portes-fenêtres battantes ou coulissantes sans soubassement, Menuiserie Bois ou mixte Bois/Métal - double vitrage vertical	4,6	Extérieur	Oui	Non
Fenêtre	Portes-fenêtres battantes ou coulissantes sans soubassement, Menuiserie Bois ou mixte Bois/Métal - double vitrage vertical	3,4	Extérieur	Oui	Non

C.2 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT
TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE CHAUFFAGE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chaudière	Bois			Non		Absent	Collectif

Types d'émetteurs liés aux systèmes de chauffage

Radiateur eau chaude, avec robinet thermostatique

TYPE(S) DE SYSTEME(S) DE REFROIDISSEMENT - AUCUN -

C.3 DESCRIPTIF DU SYSTÈME D'EAU CHAUDE SANITAIRE

TYPE(S) DE SYSTEME(S) D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Type de système	Type d'énergie	Puissance nominale	Rendement	Veilleuse	Date de Fabrication	Rapport d'inspection	Individuel / Collectif
Chaudière	Bois			Non		Absent	Collectif

C.4 DESCRIPTIF DU SYSTÈME DE VENTILATION

TYPE DE SYSTEME DE VENTILATION

Type de système	Menuiseries sans joint	Cheminée sans trappe
Ventilation mécanique	Non	Non

C.5 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS UTILISANT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Type d'installation	Production d'énergie (kWh _{EP} /m ² .an)
Chaudière atmosphérique classe 5	169,07
Quantité d'énergie d'origine renouvelable apportée au bâtiment :	169,07

D NOTICE D'INFORMATION

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents logements entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Usages recensés

Le diagnostic ne relève pas l'ensemble des consommations d'énergie, mais seulement celles nécessaires pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement du logement.

Certaines consommations comme l'éclairage, les procédés industriels ou spécifiques (cuisson, informatique, etc...) ne sont pas comptabilisées dans les étiquettes énergie et climat des bâtiments.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du logement indiquée par les compteurs ou les relevés.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des prix de l'énergie et des conventions de calcul

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêt en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été.

Chauffage

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez le à 19 °C; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

Eau chaude sanitaire

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs

Aération

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

- Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.
- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.

- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

Confort d'été

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

Autres usages

Eclairage :

- Optez pour des lampes basse consommation (fluocompactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

Bureautique / audiovisuel :

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité.

Électroménager (cuisson, réfrigération,...) :

- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).

E RECOMMANDATIONS D'AMELIORATION ENERGETIQUE

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Projet	Mesures d'amélioration	Commentaires	Crédit d'impôt
Simulation 1	Installation d'une VMC double flux		

Commentaires :

Néant

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour aller plus loin, il existe des points info-énergie : http://www.ademe.fr/particuliers/PIE/liste_eie.asp
 Vous pouvez peut-être bénéficier d'un crédit d'impôt pour réduire le prix d'achat des fournitures, pensez-y !
www.impots.gouv.fr

Pour plus d'informations : www.ademe.fr ou www.logement.gouv.fr

F CACHET DU DIAGNOSTIQUEUR

Signature



Etablissement du rapport :

Fait à **SALLANCHES** le **25/01/2019**

Cabinet : **ABC Diagnostics immobiliers**

Nom du responsable : **DEPOILLY Emmanuel**

Désignation de la compagnie d'assurance : **GROUPAMA**

N° de police : **41678454W/0006**

Date de validité : **31/12/2018**

Date de visite : **22/01/2019**

Le présent rapport est établi par **DEPOILLY Emmanuel** dont les compétences sont certifiées par : **BUREAU VERITAS CERTIFICATION**

60 Avenue du Général de Gaulle 92046 PARIS - 15EME

N° de certificat de qualification : **8081833**

Date d'obtention : **25/04/2018**

Version du logiciel utilisé : **AnalysImmo DPE-3CL2012 version 2.1.1**

CERTIFICAT DE QUALIFICATION

BUREAU VERITAS
Certification



Certificat
Attribué à

Monsieur Emmanuel DEPOILLY

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	01/03/2018	28/02/2023
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	25/04/2018	24/04/2023
DPE avec mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	25/04/2018	24/04/2023
Electricité	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	19/12/2018	18/12/2023
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	14/03/2018	13/03/2023

Date : 21/11/2018 Numéro de certificat : 8081833

Jacques MATILLON - Directeur Général

* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.
Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur www.bureauveritas.fr/certification-diaq

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense



Gate House
22 Church Road
Wheatley
Oxford
OX33 1NB

BAIL MEUBLÉ

Formule INVESTISSEUR

Tel: 01865-872993

Entre les soussignés :

Louise Burns et Tony Smith
109 Southend
Garsington
Oxford
OX44 9DL
Grande Bretagne

ou toute autre personne physique ou morale qu'il ou elle souhaiterait se substituer, pourvu que ce soit dans les mêmes conditions.

Dans ce cas le réservataire reste tenu et garant du substitué jusqu'à la date de signature authentique.

En cas de substitution par une personne morale, que ce soit une société de droit français ou étranger, le réservataire est averti dès les présentes que certaines taxes particulières peuvent alors être générées et payables par lui.

Désignée ci-après : "LE BAILLEUR"

ET

La SARL dénommée **Endeavour Chalets** - au capital de 7.500,00 Euros, ayant son siège social au Parc Altaïs, 69 rue Cassiopée, 74650 CHAVANOD, représentée par son co-gérant, Monsieur Patrick William REMME.

ou toute autre personne physique ou morale qu'il ou elle souhaiterait se substituer, pourvu que ce soit dans les mêmes conditions.

Dans ce cas le réservant reste tenu et garant du substitué jusqu'à la date de signature authentique.

Désignée ci-après : "LE PRENEUR"

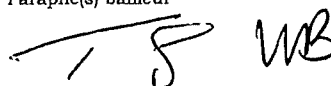
Il est préalablement exposé ce qui suit:

Le BAILLEUR a signé le 26/06/2007 un contrat de réservation avec SARL ImmoConcepts Vallorcine pour l'acquisition d'un appartement dans la Résidence de Tourisme « L'Ours Bleu » sis sur la commune de VALLORCINE (Haute-Savoie), lieudit « LE PLAN DE L'ENVERS », section A, parcelle 4170, 4171, 4524 et 4836.

La Société dénommée **Endeavour Chalets** a pour objet la fourniture de prestations d'hébergement à caractère para-hôtelier de locations meublées.

Les parties se proposent de conclure un bail commercial des locaux ci-après plus amplement désignés à l'effet de l'activité de para-hôtellerie du preneur dès l'achèvement de l'immeuble ci-dessus visé.

Par conséquent, les parties se sont rapprochées à l'effet de formaliser entre elles le bail qui devra être établi lors de la livraison du local.





BAIL

Le BAILLEUR, ou toutes personnes qui lui seraient substituées par suite de la cession des locaux faisant l'objet de la présente convention et qui se trouveraient dans ce cas d'office subrogées dans les droits et obligations des présentes, s'engage à donner à bail par les présentes à la société SARL **Endeavour Chalets**, ou à toute personne que cette dernière se réserve également la faculté de se substituer dans les droits des présentes, laquelle s'engage à louer aux conditions ci-après prévues, les biens suivants :

1 DESIGNATION

Sur la commune de VALLORCINE, un appartement numéro C21 de 52,01 m² habitable dans la Résidence sus-visée, devant comprendre après achèvement :

- 1 entrée
- / coin montagne
- 1 WC indépendant
- 1 salle de séjour et repas
- 1 cuisine
- 2 chambres
- 1 salle-de-bains avec baignoire/ douche, lavabo sur plan de toilette
- 1 salle-de-bains avec baignoire/ douche, lavabo sur plan de toilette et WC
- 1 place de parking couvert dans garage central

Le preneur bénéficiera également de la jouissance de l'ensemble des parties communes de la résidence.

- les mobiliers, matériels et équipements décrits sur l'état ci-annexé et visé des parties.

Tels que les dits biens existeront, et se comporteront avec toutes leurs attenances naturelles sans exception ni réserve. Les meubles meublants et objets mobiliers garnissant lesdits locaux feront l'objet d'un inventaire qui sera dressé contradictoirement entre les parties, signé et certifié sincère, le jour de l'entrée en jouissance.

2 DUREE DU BAIL

Le bail prendra effet au jour du commencement d'exploitation de la résidence. Dans le cas où la signature de l'acte authentique de vente des locaux au profit du bailleur, faisant suite à la réservation évoquée à l'exposé ci-dessus, serait postérieure à la livraison desdits locaux par le constructeur, le bail prendra effet le lendemain de la date de signature de l'acte, contre remise des clés. Ce bail sera consenti et accepté pour une durée qui sera fixée de la façon suivante :

- si la prise d'effet intervient au jour du commencement d'exploitation de la résidence et postérieurement au 1^{er} décembre : le bail portera sur une première période s'achevant le



1^{er} décembre suivant la prise d'effet, suivie de 9 années entières et consécutives, pour s'achever le 30 novembre de la 10^{ème} année.

- si la prise d'effet intervient entre le jour du commencement d'exploitation de la résidence et le 1^{er} décembre suivant : la durée sera de neuf années pleines et entières à compter de la date de prise d'effet, suivie d'une période courant de la date anniversaire des neuf premières années jusqu'au 30 novembre suivant.

Le bailleur pourra donner congé s'il entend invoquer les dispositions des Articles L 145-18, L 145-21, L 145-24 du Code de Commerce. La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de l'échéance en cours.

3 DESTINATION DES LIEUX LOUES

3.1 ACTIVITES

Les biens loués qui forment une location indivisible à titre commercial pour le tout devront servir exclusivement à usage d'activité d'exploitation hôtelière comportant la fourniture des différents services ou prestations hôtelières à la clientèle, et au moins trois des quatre services suivants : l'accueil de la clientèle, le service du petit-déjeuner, la fourniture de linge de maison, le nettoyage quotidien des locaux.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 et suivants du Code de Commerce.

L'autorisation donnée au preneur d'exercer certaines activités n'implique, de la part du bailleur, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie. Le bailleur ne peut, en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

Dès lors, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention dans les conditions réglementaires et, si besoin est, préalablement à l'occupation des locaux, de toutes les autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

3.2 STATUTS DES BAUX COMMERCIAUX

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, de soumettre volontairement le présent bail, pendant toute sa durée ou celle de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux tel que régi par les articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et le décret N° 53.960 du 30 septembre 1953.

Le preneur bénéficiera ainsi de la protection instituée par ce statut, et ce alors même que toutes les conditions légales d'application ne seraient pas réunies pour quelque circonstance que ce soit. Il est notamment expressément convenu qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le bailleur, le preneur pourra prétendre à une indemnité d'éviction dans les conditions prévues par les textes précités.

Il est toutefois ici précisé que les parties conviennent, comprenant parfaitement et acceptant pleinement les termes de cet engagement, qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le bailleur dans les conditions prévues par les textes précités soit au terme d'un préavis légal et contractuel de six mois, le montant de l'indemnité d'éviction à laquelle le preneur peut prétendre sera fixé forfaitairement à 3,5% du prix d'achat de l'immobilier hors taxes, soit en l'occurrence un montant de onze mille cent douze euros et cinquante cents HT (11 112,50 euros HT).

4 CONDITIONS DE LIVRAISON DU LOCAL - ETAT DES LIEUX

La date de livraison des locaux devra être, conformément aux dispositions du contrat de réservation, concomitante à la date de réception des locaux par le bailleur auprès du constructeur.

Le preneur devra assister à la réception pour la date ainsi prévue. Il ne pourra refuser d'entrer dans les lieux que dans l'hypothèse où les réserves formulées lors de cette réception correspondraient à des erreurs ou défauts de réalisation d'une importance telle qu'ils l'empêcheraient d'exercer normalement son activité dans les lieux ou de les occuper normalement.

Les imperfections reconnues mais ne justifiant pas un tel refus d'entrer dans les lieux ne retarderont pas la prise de possession. Pour être acceptées par le preneur, elles devront être supprimées sans délai et les travaux ne devront pas interrompre l'exploitation des lieux par le preneur, eu égard notamment au standing de l'immeuble et à la nature de l'activité exercée.

Un procès-verbal de réception sera dressé lors de la livraison, et vaudra état des lieux, les locaux étant livrés en l'état neuf.

Le bailleur s'engage à fournir au preneur les locaux conformes à leur destination de location de locaux meublés de grand standing, et présentant toutes les garanties de confort, de qualité de construction, d'équipement en biens immeubles par destination et en biens meublant répondant aux critères convenus entre les parties et faisant l'objet du descriptif technique et de la liste du mobilier et du matériel annexées aux présentes.

5 TRAVAUX DU BAILLEUR

Durant le bail, le bailleur pourra entreprendre des travaux, dans les lieux loués, quelle qu'en soit l'importance et la durée, excédât-elle quarante jours, à condition que ces travaux soient exécutés sans interruption. A cet égard, il est rappelé au preneur qu'il ne pourra prétendre à aucune indemnité à ce sujet.

Toutefois, le bailleur s'engage à réaliser les travaux en dehors des périodes saisonnières et à convenir avec le preneur de la date de commencement des travaux et de la durée prévisionnelle de ceux-ci.

6 ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX

Pendant tout le cours du bail, le preneur s'oblige:





- à entretenir les lieux loués en parfait état de réparation et les rendre en fin de bail en bon état, de toutes réparations locatives au sens de l'article 1754 du Code Civil. De même, le preneur assumera seul, à sa charge et sous sa responsabilité, les travaux qui pourraient s'avérer nécessaires au cours du bail en raison de l'activité exercée et de l'évolution de la réglementation en la matière, notamment dans les domaines de la sécurité, de l'hygiène ou de l'environnement.
- à assurer la devanture ainsi que les abords extérieurs du bien loué en excellent état de propreté, en assurant notamment le déneigement de la voirie privative à ses frais.
- le preneur supportera, également, les réparations rendues nécessaires par suite de la non-exécution des entretiens locatifs, des dégradations résultant de son fait, de son personnel ou de sa clientèle.
- Le bailleur autorise le preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que, par exemple, les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance « dommages-ouvrage ». Dans ce cas, les indemnités seront encaissées directement par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.
- Le preneur veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui ne puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage; notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

A l'expiration du bail, il rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien, et de fonctionnement.

7 MATERIEL ET MOBILIER

Le preneur devra assurer de manière constante et préventive l'entretien et la maintenance en bon état de tout le matériel et mobilier inclus dans le bail à intervenir. Il sera tenu de remplacer sans délai tout matériel ou mobilier qui sera considéré comme ne pouvant plus remplir sa fonction compte tenu du standing du bien immobilier en raison de dégradation ou d'une usure anormale que ce matériel ou mobilier aurait subi. Ce remplacement se fera à l'identique ou avec des biens de même qualité.

Les mobiliers et matériels acquis en remplacement par le preneur dans les conditions ci-dessus deviendront immédiatement et sans indemnité, la propriété du bailleur. Le bailleur assurera à sa charge le remplacement des mobiliers et équipements devenus inutilisables par suite d'une usure normale ou par vétusté.

8 OBLIGATION D'INFORMER LE BAILLEUR

Le preneur ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués, et préviendra sans retard le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être tenu personnellement responsable, de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

9 AMELIORATIONS

Tous les travaux, améliorations, embellissements et installations apportés aux locaux resteront en fin de bail la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.





Toutefois, ne seront pas visés par la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons et, plus généralement, tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des Articles 517 et suivants du Code Civil. A l'expiration du bail, le preneur ne pourra pas supprimer ces installations sans l'approbation du bailleur, du fait de leur incorporation à l'immeuble, le preneur perdant ainsi tous droits de propriété à leur égard.

Par dérogation aux dispositions de l'article 555 du code civil, les parties conviennent que le transfert de propriété des aménagements réalisés par le preneur s'effectuera à la sortie effective des locaux par le preneur malgré le renouvellement successif ou les cessions des baux. Une indemnité sera le cas échéant due au preneur pour la plus-value apportée à l'immeuble par les aménagements, additions, améliorations réalisés aux frais du preneur, dont le montant sera fixé d'un commun accord entre les parties, et à défaut d'accord par un expert désigné par ordonnance du président du tribunal de Grande Instance du lieu des biens loués, à la requête de la partie la plus diligente.

10 MODIFICATIONS MATERIELLES DES LIEUX LOUES

Le preneur n'aura pas la possibilité d'effectuer des travaux affectant les structures internes ou externes des locaux, sauf agrément exprès et écrit du bailleur. Si des travaux étaient autorisés par ce dernier, ils seront entrepris obligatoirement, aux frais du preneur, sous le contrôle de l'architecte ou tout homme de l'art désigné par le bailleur et dont les honoraires seront, également, à la charge du preneur.

Le preneur fera son affaire de toutes les autorisations et assurances nécessaires à cet effet et devra le cas échéant en justifier sur simple demande du bailleur. A l'expiration du bail, le bailleur sera en droit d'exiger, aux frais du preneur, la remise des lieux loués dans leur état d'origine pour les travaux non autorisés par lui.

11 INTERRUPTION DU SERVICE DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Si, tout ou partie des services en eau, énergie ou autre, des installations de l'immeuble sont suspendus, le preneur ne pourra exiger aucune indemnité du bailleur qu'elles qu'en soient la cause et la durée sous réserve de tous problèmes liés à la conformité des installations et couverts par les garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

12 CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

- Le preneur jouira du bien en bon père de famille, suivant sa destination et il respectera toutes les charges et obligations légales, réglementaires, administratives ou conventionnelles susceptibles de s'appliquer au bien pendant le cours du bail, notamment en raison de l'exercice de son activité.
- Le preneur devra faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci puisse entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.
- Le bailleur ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde





et la surveillance des locaux à lui loués. En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite des fuites, d'infiltrations d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le preneur n'aura aucun recours contre le bailleur, ces risques devant être assurés par ses soins.

13 DEMOLITION OU DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Si l'immeuble dont dépendent ces locaux était démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, pour quelque cause que ce soit et indépendante de la volonté du bailleur, le bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge de ce dernier.

14 EXPROPRIATION DE L'IMMEUBLE

Le bail sera également résilié, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le preneur conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante. Conformément aux dispositions de l'Article L.13-20 Alinéa second du Code de l'Expropriation pour cause publique, le bailleur devra faire connaître à l'expropriant son preneur, à peine de tous dommages et intérêts.

15 VISITE DES LIEUX

Durant le bail, le preneur laissera le bailleur ou son représentant, son architecte, ainsi que les entrepreneurs et leurs ouvriers, visiter les lieux afin de constater l'état des locaux loués autant de fois qu'il le jugera nécessaire, sans pour autant que ces visites soient abusives, à charge pour lui d'avertir le preneur au moins huit jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception, sauf cas urgents.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires ou acquéreur en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du preneur et une heure par jour.

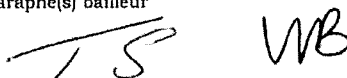
16 CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, taxes locatives, taxes des ordures ménagères et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

A toute réquisition du bailleur, il justifiera de l'acquit de ces paiements, notamment en fin de bail, avant tout enlèvement de marchandises, matériel, et objets mobiliers personnels.

17 ASSURANCES





Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, les matériels, équipements et mobiliers garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Le preneur devra s'assurer en sa qualité de locataire occupant, et ce, de manière satisfaisante, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés. Ces polices devront en outre couvrir le recours des tiers et des voisins. Le bailleur, le preneur, ainsi que leurs assureurs, renoncent à tous recours réciproques. Le preneur devra justifier, à première demande du bailleur ou de son représentant, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour les colocataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur sera tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre toutes les réclamations d'autres locataires ou voisins.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, la réalisation du bail valant en tant que de besoin transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

18 CHANGEMENT D'ETAT

Dans le cas où il y aurait changement d'état du preneur, qu'il soit personne physique ou personne morale, le bailleur en sera averti dans le mois de l'événement sous peine de la résiliation de plein droit du contrat.

La présente clause ne dispensera pas le preneur d'accomplir, le cas échéant, l'une des formalités édictées par l'Article 1690 du Code Civil.

19 US ET COUTUMES LOCALES

Les parties déclarent expressément se soumettre aux us et coutumes locales, pour tout ce qui ne serait pas prévu au présent contrat.

20 REMISE DES CLEFS

Le preneur remettra les clefs des locaux loués dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail.

21 CESSIONS - SOUS LOCATIONS - LOCATION-GERANCE

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce dans le cadre d'une cession portant sur l'intégralité des activités exercées dans les lieux loués, et sous réserve du respect de toutes les dispositions du présent bail. Il pourra sous-louer en tout ou partie les lieux loués sous sa responsabilité. En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce avec mise à disposition des locaux loués au bénéfice d'un gérant libre, le bailleur sera appelé à concourir à l'acte et il lui sera délivré

aux frais du preneur une copie de l'acte. Le locataire gérant devra s'obliger solidairement avec le propriétaire du fonds de commerce au paiement des loyers et charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du présent bail. Le bailleur renonce expressément au bénéfice des dispositions de l'article L 145-31 du Code du Commerce et à son appel à concourir à tous actes de sous location consentis à ce titre.

Conditions de validité des cessions : Pour être valable, toute cession devra être constatée par acte notarié ou sous seing privé, en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Elle ne pourra être consentie pour un prix inférieur à celui du présent bail. Une copie de l'acte de cession sera délivrée au bailleur, sans frais à sa charge.

22 LOYER ET CHARGES

22.1 MONTANT DU LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de dix-sept mille cent vingt cinq euros HT. (17 125 € HT). Il est entendu que :

- le loyer afférent aux locaux à usage de logement, assujettissable à la TVA au taux de 5,50 %, est évalué à 14 556 euros;
- le loyer afférent aux locaux à usage de restauration et communs, assujettissable à la TVA au taux de 19,60 %, est évalué à 2 569 euros.

Observation étant faite que si ces taux de TVA sont modifiés, le preneur supportera et acquittera la TVA au nouveau taux de manière automatique, sans que cela puisse s'analyser en une augmentation ou diminution de loyer.

22.2 CHARGES

Les charges de chauffage, électricité et eau, tant pour les parties communes que les parties privatives, seront supportées par le preneur, en sus du loyer ci-dessus. Le preneur sera redevable également des charges récupérables de copropriété afférentes à l'appartement loué, dans les conditions du décret N° 87-713 du 26 août 1987.

22.3 PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé est payable par mois à terme échu. Il sera payable, prorata temporis, au début du bail pour la période comprise entre la prise d'effet et le dernier jour du mois en cours, et à la fin du bail pour la période comprise entre la fin du dernier mois et l'échéance du bail, et ce à terme échu. Toutefois, en cas de livraison antérieure au 1^{er} décembre, aucun loyer ne sera dû pour la période comprise entre la date de livraison et le 1^{er} décembre suivant. Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Le loyer dû par le bailleur au preneur tel que prévu au 22.1.2 ci-dessus sera payé d'office par compensation sur le montant du loyer global dont le preneur est redevable.

22.4 REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus indiqué au 22.1 sera automatiquement révisé tous les trois ans, et pour la première fois à la date anniversaire à compter de la prise d'effet, en fonction des variations, en plus ou en moins, de l'indice de référence des loyers publié par l'INSEE (base 100 au 2^{ème} trimestre 2004). L'indexation se fera sur le loyer en vigueur au jour de la révision, tel que prévu ci-dessus. Les indices d'actualisation seront ceux publiés au

SARL Endeavour Chalets
L'OURS BLEU- VALLORCINE
BAIL EQUILIS INVESTISSEUR

Paraphe(s) bailleur

Paraphe preneur

jour de la révision, l'indice de départ étant celui du 4^{ème} trimestre 2008. Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer serait révisé en utilisant l'indice modifié ou remplacé et assorti, le cas échéant, du coefficient de raccordement publié par l'I.N.S.E.E.

22.5 CARACTERE LIBERATOIRE DU PAIEMENT

Le paiement sera libératoire pour le preneur uniquement à compter de la constatation effective du paiement ou du crédit sur le compte bancaire ou postal du bailleur.

23 ASSUJETTISSEMENT A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est expressément convenu que le présent bail est assujéti à la TVA en vertu des dispositions de l'article 261 D-4° du C.G.I., étant rappelé à cette occasion que l'assujéttissement du bail à la TVA est une condition essentielle sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence et compte tenu de l'activité du preneur et de la position de l'administration sur cette question, le preneur s'engage à exercer de façon effective et permanente l'activité d'hébergement de touristes avec prestations para hôtelières (fourniture de petit-déjeuner, repas, nettoyage quotidien des locaux, fournitures de linges...), et à être immatriculé pour cette activité au registre du Commerce et des Sociétés dès la prise d'effet du bail. Il s'engage à être l'exploitant direct des activités susvisées, par lui même ou par tout mandataire agissant en son nom lié par les obligations précitées.

Le non respect de ces engagements sera constitutif d'une faute grave pouvant faire l'objet de la clause résolutoire ci-après prévue, sans préjudice de tous dommages et intérêts dont le bailleur pourrait se prévaloir pour le préjudice causé, et notamment pour toutes sommes qu'il pourrait être conduit à devoir à l'administration fiscale du fait de la remise en cause de l'assujéttissement des loyers et du bail à la TVA et dont le preneur devra le garantir.

24 CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de payement d'un seul terme de loyer à son échéance ou d'inexécution d'une seule des conditions du bail, qui seront toutes de rigueur, et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter demeurés infructueux, la bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit nécessaire de procéder à l'accomplissement de formalités judiciaires.

Le bailleur pourra obtenir de l'autorité compétente l'expulsion du preneur par simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le bailleur se réserve la faculté de faire valoir tous droits pour loyers échus et non payés, dommages-intérêts et autres frais, sans préjudice de son droit de saisir le Juge du fond, par toutes poursuites ou recours qu'il jugera utiles.

En cas d'observation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura, d'autre part, la faculté distincte, un mois après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute



entreprise de son choix aux frais, risques et périls du preneur; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

25 CHARGES

Les charges résultant de l'activité du preneur seront entièrement supportées par celui-ci, sans que ses créanciers puissent rechercher ou inquiéter le bailleur à raison de l'activité exercée dans les locaux, objets du présent bail.

Le preneur s'engage à en justifier de l'acquit par la production de quittance, sur simple demande du bailleur.

26 REITERATION

Les parties, ou tout ayant droit que l'une ou l'autre se serait substitué dans les droits des présentes, s'obligent à réitérer le présent bail aux clauses et conditions ci-dessus convenues au jour de la réception du local en faisant l'objet.

A défaut de livraison et de réception du local et des mobiliers et équipements faisant l'objet du présent bail, dans les conditions prévues ci-dessus, le preneur pourra si bon lui semble considérer le présent bail comme nul et non avenu.

27 FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

28 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective, et plus précisément en ce qui concerne la société preneur au siège de son établissement principal sis au Parc Altaïs, 69 rue Cassiopée, 74650 CHAVANOD.

29 RAPPEL DES STIPULATIONS DE LA CONVENTION D'AMENAGEMENT TOURISTIQUE

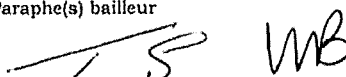
La société **IMMOCONCEPTS VALLORCINE** a conclu avec la Commune de VALLORCINE pour la réalisation et l'exploitation de la résidence de tourisme **L'OURS BLEU**, une convention d'aménagement touristique, en application des dispositions de l'article L 342-1 à L 342-5 du Code du tourisme.

Cette convention établie aux termes d'un acte sous seing privé en date du 18 septembre 2007 a été déposée au rang des minutes de l'Office notarial dénommé en tête des présentes, aux termes d'un acte reçu par Maître Chloé LALLEMANT, Notaire à ANNECY le 27 septembre 2007 et dont une copie authentique est en cours de publication au bureau des hypothèques de BONNEVILLE.

Aux termes de cette convention d'aménagement, la **SARL IMMOCONCEPTS VALLORCINE**, s'est notamment obligée à respecter pour l'ensemble immobilier

SARL Endeavour Chalets
L'OURS BLEU- VALLORCINE
BAIL EQUILIS INVESTISSEUR

Paraphe(s) bailleur



Paraphe preneur



homogène c'est à dire l'ensemble de la copropriété unique avec ses parties communes, services et équipements collectifs, et les 64 logements qui seront soumis à une obligation durable de location (lesdits 64 logements correspondant à 80 % des 80 logements au total de la résidence de tourisme), la définition et le mode d'utilisation de la résidence de tourisme tels que fixés par l'arrêté ministériel du 14 février 1986, modifié, dont l'article 1^{er}, II a) et b) est ci-après rapporté :

« a) La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

b) Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé défini par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévu par l'article 8 de la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément :

1. Une destination et des conditions de jouissance des parties tant privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location d'au moins 70p. 100 des chambres ou appartements meublés qui ne saurait être inférieure à neuf ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire.

2. Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne physique ou morale, liée par un contrat de louage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution. »

En outre, la **SARL IMMOCONCEPTS VALLORCINE** a également et notamment pris les engagements suivants :

- L'ensemble des copropriétaires et occupants de l'immeuble auront accès aux services et équipements (accueil, bureau accueil et direction, bagagerie, piscine, espace balnéothérapie) de la résidence de tourisme suivant les modalités de gestion qui seront mises en place par l'exploitant.

- La résidence de tourisme, obligatoirement de catégorie **4 étoiles**, devra être ouverte au public, savoir :

- Saison d'hiver : dès l'ouverture des remontées mécaniques et en tout état de cause au début des vacances scolaires de Noël et jusqu'à l'arrêt des remontées mécaniques.

- Saison d'été : du 1^{er} juillet au 31 août.

Enfin, aux termes de la convention d'aménagement touristique sus visée, pour l'exploitation et l'affectation en résidence de tourisme de l'ensemble immobilier en copropriété **L'OURS BLEU**, il a été notamment été stipulé la servitude d'affectation ci-après littéralement rapportée :

SARL Endeavour Chalets
L'OURS BLEU- VALLORCINE
BAIL EQUILIS INVESTISSEUR

Paraphe(s) bailleur

Paraphe preneur

« C- SERVITUDE D'AFFECTATION DE LA RESIDENCE DE TOURISME

Il est expressément convenu que la servitude constituée aux termes du présent paragraphe C ne grève que les 64 appartements qui seront soumis à une obligation durable de location pour leur exploitation en résidence de tourisme et tous les locaux et équipements d'exploitation de la résidence de tourisme : accueil, bureau accueil et direction, bagagerie, espace balnéothérapie avec piscine.

En revanche, aucune servitude n'est prévue en ce qui concerne le commerce qui pourra être vendu et exploité sans charge particulière.

De même, la servitude d'affectation constituée au présent paragraphe C ne grève pas 16 appartements (correspondant à 20 % de la totalité des 80 appartements de la résidence de tourisme), lesquels ne seront pas soumis à une obligation durable de location.

Afin de pérenniser l'affectation de la résidence de tourisme, garantissant le renforcement durable de la capacité d'hébergement de la **COMMUNE** en lits touristiques "banalisés", avec un niveau élevé de qualité de l'accueil et des prestations;

L'OPERATEUR constitue à titre de servitude réelle, la charge d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage exclusif d'exploitation de la résidence de tourisme de catégorie 4 étoiles, conformément à la réglementation actuelle ou future en vigueur, 64 appartements qui seront soumis à une obligation durable de location et tous les locaux et équipements d'exploitation : accueil, bureau accueil et direction, bagagerie, piscine, espace balnéothérapie de l'immeuble « **L'OURS BLEU** » à **VALLORCINE**, cadastré ci-dessus: fond servant ;

Au profit de la place publique du centre village de **VALLORCINE** et du départ de la télécabine (domaine public communal de **VALLORCINE** - fond dominant).

En outre, l'exploitation et la clientèle de la résidence de tourisme « **L'OURS BLEU** » participeront à l'animation du centre village et à la promotion de la station de **VALLORCINE**.

En cas de non respect de la servitude présentement constituée, la **COMMUNE** de **VALLORCINE** aura le droit d'obtenir la ré-affectation à usage exclusif d'exploitation de la résidence de tourisme de catégorie 4 étoiles, des 64 appartements qui seront soumis à une obligation durable de location et de tous les locaux et équipements d'exploitation : accueil, bureau accueil et direction, bagagerie, espace balnéothérapie avec piscine de l'ensemble immobilier « **L'OURS BLEU** », le cas échéant sous astreinte prononcée par le tribunal compétent.

La présente servitude conventionnelle d'affectation n'aura pas un caractère perpétuel mais sera limitée à la durée de **VINGT (20) années** de la présente convention, ci-dessus fixée à **L'ARTICLE DEUXIEME**.

L'OPERATEUR présentera à la **COMMUNE** une attestation de classement de la résidence de tourisme dans le délai d'un (1) an à compter de son ouverture au public, soit en 2010. Ce niveau de classement devra être maintenu pendant toute la durée de la présente convention et la **COMMUNE** pourra demander qu'il lui en soit justifié, à tout moment, au

SARL Endeavour Chalets
L'OURS BLEU- VALLORCINE
BAIL EQUILIS INVESTISSEUR

Paraphe(s) bailleur

Paraphe preneur

regard de la réglementation alors en vigueur.

Le Maire aura la faculté de contrôler le respect de la présente servitude, soit par lui-même, soit par un adjoint délégué ou un représentant habilité par ses soins, sans que les contrôles revêtent un caractère vexatoire ou contraignant pour l'exploitation de la résidence de tourisme et la tranquillité des clients.

L'OPERATEUR s'oblige à imposer la servitude d'affectation constituée aux termes du présent acte à tout acquéreur ou preneur des droits de construire les biens immobiliers grevés de ladite servitude, ainsi qu'à tout titulaire d'un droit de propriété ou de jouissance de tout ou partie des appartements et locaux d'exploitation de la résidence de tourisme et à tout exploitant de la résidence de tourisme, ce pendant toute la durée de la présente convention.

En conséquence, cette charge réelle à titre de servitude d'affecter, avec interdiction de changer l'affectation, à usage exclusif d'exploitation de la résidence de tourisme de catégorie 4 étoiles, 64 appartements qui seront soumis à une obligation durable de location et de tous les locaux et équipements d'exploitation : accueil, bureau accueil et direction, bagagerie, espace balnéothérapie avec piscine de l'ensemble immobilier « **L'OURS BLEU** », devra être rapportée :

- Dans tout règlement de copropriété et/ou état descriptif de division pour objet l'ensemble immobilier de la résidence de tourisme « **L'OURS BLEU** », construit à **VALLORCINE** sur le terrain ci-dessus désigné à **L'ARTICLE PREMIER**, et ci-dessus cadastré ;

- Et aussi dans tout acte réalisant ou constatant le transfert de propriété (vente, donation, dation en paiement, apport en société, bail à construction, transfert, etc...) ou de jouissance (bail, concession, etc...), des appartements et locaux d'exploitation de la résidence de tourisme;

- Et encore dans tout acte ayant pour objet l'exploitation de la résidence de tourisme (cession de fonds de commerce, location gérance, mandat de gestion, etc...).

Fait à *Chavanod*
Le *11 décembre 2007*
En 2 originaux

28

LE BAILLEUR

T. Smith
WBms

LE PRENEUR

SARL Endeavour Chalets
L'OURS BLEU- VALLORCINE
BAIL EQUILIS INVESTISSEUR

Paraphe(s) bailleur

T.S. *WB*

Paraphe preneur

↑

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° 2007-350

du 26 juillet 2007

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Plan de l'Envers

74290 VALLORCINE

Section A numéros 4170, 4882, 4884 et 4836 (lot volume 2)

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

Néant

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Bailleur Nom prénom

8. Preneur Nom prénom

SARL ENDEAVOUR CHALETS

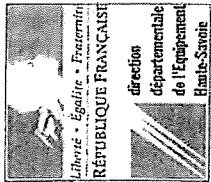
9. Date

à



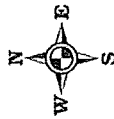


le



Extrait de la carte réglementaire du P.E.R.

Commune de VALLORCINE



Legende

Réglementation des zones



Risques forts



Risques modérés



Sans risques prévisibles

Identification des zones

Règlements applicables



17A

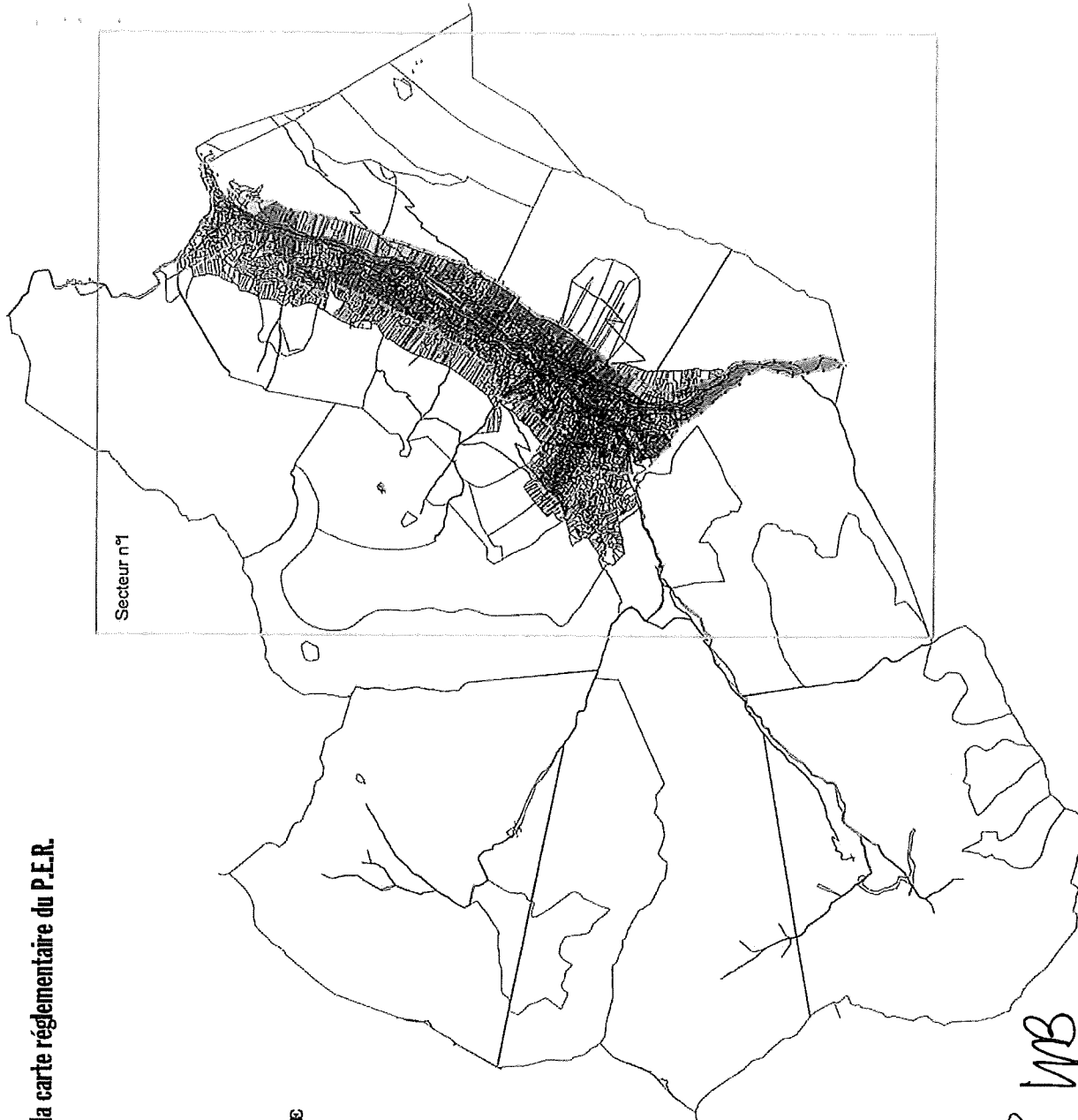
Numéro de zone



Limite périmètre réglementaire



Secteurs



TS WB