

COPIE

**Frédéric SAMSON
Pascal COLOMER
Stéphane BEZARD**

Huissiers de Justice Associés

Résidence Abelanet - 15 rue Joseph Tixeire
(2^e rue à droite en montant le Bd Mercader)

BP 80157 - 66001 PERPIGNAN CEDEX

Tél : 04 68 56 47 47 - Télécopie : 04 68 56 23 93

PROCES VERBAL DE **DESCRIPTION**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET LE DIX NEUF JUIN

A la requête de :

La Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT (CIFD), venant aux droits de la Société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE (CIFRAA), en vertu d'un acte du 18 juin 2015 avec effet au 1er juin 2015, elle-même venant aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE AIN, en vertu d'un acte en date du 24 décembre 2007, Société Anonyme au capital de 124 821 566.00 €, 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, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité de droit audit siège social.

Ayant pour Avocat constitué **Maître François PARRAT**, Membre de la SCP PARRAT – LLATI, Avocat au barreau des Pyrénées Orientales, et demeurant au 23 rue de la Sardane à (66000) PERPIGNAN.

Et ayant pour avocat plaidant, **Maître Matthieu ROQUEL**, Avocat au Barreau de LYON (TOC 786) y demeurant 370 boulevard Stalingrad (69006) LYON, membre de la Société Civile Professionnelle inter barreaux DESILETS – ROBBE - ROQUEL.

Agissant en vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique reçu au rang des minutes de Maître Franck BARON, en date du 16 novembre 2006, Notaire Associé, Membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Maître Franck BARON », Notaire associé, titulaire

d'un Office Notarial sis à MAREUIL-SUR-LAY-DISSAIS (Vendée), 94 rue de la Boulaye » contenant prêt.

POURSUIVANT A L'ENCONTRE DE :

Monsieur Charles Martin MC COUBREY, né le 13 janvier 1967 à BANGOR (Grande Bretagne), de nationalité britannique, divorcé de Madame Sarah MC NEVIN suivant jugement rendu par « The Rhyl County Court » (Grande Bretagne) le 28 février 2002, demeurant Hen Wrych Farm, Llianodulas Road Abergele, CONWY, Royaume Uni.

Monsieur Ifor Glyn LLYOD, né le 9 février 1971 à COLWYN BAY (Grande Bretagne), de nationalité britannique, célibataire, déclarant ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité, demeurant Hen Wrych Farm, Abergele LL 22 8EU, CONWY, Royaume Uni.

Parties saisies à qui commandement de payer valant saisie immobilière a été signifié selon les modalités de l'article 9-2 du règlement CE n° 1393-2007 du Parlement Européen du Conseil du 13 novembre 2007 relatif à la signification et la notification dans les états membres des actes judiciaires et extra-judiciaires en matière civile ou commerciale.

La procédure portant :

Dans un ensemble immobilier situés sur la commune de (66120) FONT-ROMEU-ODEILLO-VIA (Pyrénées Orientales) : dénommé « Le Domaine de la Castella » sous le régime de la copropriété et comprenant dix bâtiments répertoriés A à J à usages privatifs en sous-sol, des bâtiments A, B, C, F, H, I et J et douze emplacements de stationnements à usages privatifs au rez-de-chaussée du bâtiment G.

Ledit ensemble immobilier étant cadastré section AL n° 196 à 218, le tout pour une contenance totale de 2ha 29a 47ca et comprenant :

Le lot n° 58 portant sur place la référence D117 : un logement duplex se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée avec un premier étage ayant son entrée par les communs au premier étage composé de :

- au rez-de-chaussée : une chambre, une salle de bains, un WC et deux rangements, le tout d'une superficie déclarée de 19,5 m² plus une superficie de 0,8 m² dont la hauteur est inférieure à 1,80 mètre ainsi qu'une terrasse d'une surface de 4,8 m² ;
- au premier étage : un dégagement, d'un séjour/cuisine, d'une salle de bains/WC, d'une chambre, d'une cabine et de deux rangements, le tout pour une superficie déclarée de 38,3 m² ainsi qu'un balcon d'une surface de 5,3 m².

Le lot n° 227 :

Une cave se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée, ayant son entrée par les communs composée d'une pièce d'une superficie déclarée de 1,9 m².

Le lot n° 361 :

Une place de stationnement couverte et non close au sous-sol des bâtiments A, B, C, F, H, I et d'une superficie déclarée de 11,6 m².

Chargé de procéder à la description des biens et droits immobiliers ci-dessus énoncés :

Je, Stéphane BEZARD, Huissier de Justice associé, membre de la SCP SAMSON-COLOMER-BEZARD, Huissiers de Justice associés à la résidence de PERPIGNAN y demeurant au 15 Rue Joseph Tixeire, soussigné.

Ai procédé comme suit :

Je me suis mis téléphoniquement en rapport avec la société GOELIA « Domaine de la Castella » à FONT ROMEU où j'ai pu m'entretenir avec la responsable du site à laquelle j'ai exposé l'objet de ma mission.

Cette dernière m'a précisé qu'il s'agissait d'appartements de type para-hôteliers, loués à des touristes.

Elle m'a précisé que la prochaine mise en location aurait lieu à compter du 13 juillet prochain.

J'ai donc en conséquence effectué mes démarches avec une certaine urgence car aucune visite n'est possible si l'appartement est loué à des clients.

Il est à souligner à ce titre que si une visite des lieux en vue de leur vente est organisée en haute saison, il est fort probable qu'il soit impossible d'y procéder. Les périodes les plus creuses sont Octobre et Novembre.

Là étant, j'ai procédé au procès-verbal de description suivant :

DESCRIPTION GENERALE

La commune de FONT ROMEU se trouve située dans la région OCCITANIE, département des PYRENEES ORIENTALES, administrativement, elle fait partie de l'arrondissement de PRADES, au niveau cantonal, des Pyrénées Catalanes, au niveau de l'intercommunalité de la communauté de communes Pyrénées Catalanes.

Lors du dernier recensement de 2016, la population municipale était de 1941 habitants.

Il est cependant à noter que cette population est très variable et s'accroît considérablement en haute saison, notamment aux périodes de ski, ou l'été, où de nombreux randonneurs et vététistes viennent y séjourner.

FONT ROMEU se trouve situé entre MONT-LOUIS et BOURG-MADAME.

Le chef-lieu de canton est SAILLAGOUSE situé environ cinq kilomètres plus au Nord.

La ville se trouve située à environ 90 kilomètres de PERPIGNAN où se trouve la Préfecture.

Elle est située à 35 kilomètres à l'Ouest de PRADES où se trouve une sous-préfecture.

PRADES est la ville la plus importante située en périphérie immédiate de FONT-ROMEU.

Le trajet jusqu'à PRADES s'effectue par une route deux fois deux voies depuis PERPIGNAN jusqu'aux abords de PRADES, puis par une route de montagne sur une bonne moitié du trajet par la nationale 116, route qui comporte de nombreux virages et déclivités.

A noter que des travaux d'améliorations sont entrepris depuis de nombreuses années sur cette nationale.

Il s'agit d'un axe majeur d'accès aux stations de ski qui se trouve en conséquence très encombré en période hivernale, notamment aux périodes de vacances scolaires, et très sensible aux conditions climatiques.

Elle est aussi le lieu de passages des nombreux poids lourds venant desservir les communes de SERDAGNE mais aussi la principauté d'ANDORRE.

Il est également possible à environ 130 kilomètres de rejoindre TOULOUSE et ce en passant par le département de l'ARIEGE.

FONT ROMEU est surtout connue pour être une station de sports d'hiver ensoleillé située à environ 1.800 mètres d'altitude.

Son nombre de résidents « à l'année » est largement complété par de très nombreuses résidences secondaires mais aussi par des hôtels et des résidences para-hôtelières destinés au tourisme.

Il s'ensuit qu'il existe un grand nombre de commerces de proximité sur la commune dont une supérette, un petit supermarché sur la commune d'EGAT distante de 5/6 kilomètres environ et un autre petit supermarché situé la commune de BOLQUERE, à équidistance.

Il est à noter que la commune de FONT ROMEU n'est pas directement « sur les pistes » et qu'il est nécessaire d'emprunter soit des navettes soit un système de remontées mécaniques par des « Oeufs » ou d'utiliser son véhicule afin de rejoindre la station la plus proche à savoir les AIRELLES où il existe de grands parkings.

Il est à noter que ces parkings sont saturés en période de vacances scolaires, l'hiver.

La commune est également connue pour son ermitage, lieu de pèlerinage, l'origine de la commune, mais aussi par son lycée climatique et sportif où s'entraînent un certain nombre de personnalités du sport.

La ville est pourvue d'établissements destinés à l'éducation à savoir une crèche municipale, une école maternelle, une école élémentaire ainsi qu'un collège privé sur la commune de VIA.

Le collège et le lycée climatique Pierre de Coubertin accueillent environ 800 élèves et comportent une antenne universitaire de SPAPS (Université de PERPIGNAN).

Le bien dont s'agit consiste en un appartement de type duplex avec pièce de vie principale à l'étage supérieur et escalier de descente menant au rez-de-chaussée.

D'une façon générale, l'ensemble est en bon état bien qu'il ait été laissé assez sale par les précédents locataires.

Le ménage est assuré par les soins du domaine de la Castella.

La résidence date d'une dizaine d'années, elle est très correctement entretenue, dispose comme toutes les résidences para-hôtelières d'une réception avec une grande salle, mais aussi d'une piscine d'environ 9 mètres de long en périphérie immédiate d'une grande terrasse.

En ce qui concerne le lot numéro 227, un plan nous a été fourni, il s'avère que le mesurage de cette cave est très nettement supérieur à ce qui est indiqué dans le commandement (6,50 mètres de superficie en lieu et place de 1,9 m²).

En ce qui concerne l'emplacement de stationnement, couvert et non clos, il est à noter qu'en haute période, les emplacements de stationnement sont assez peu respectés.

Le centre-ville de FONT ROMEU se trouve situé à environ dix minutes à pieds par un petit chemin qui mène directement au centre-ville (parfois encombré de neige en période estivale), à défaut, il est nécessaire d'emprunter son véhicule où le stationnement dans la commune même de FONT ROMEU et dans son centre-ville pose là aussi certaines difficultés.

En ce qui concerne l'offre de santé, la commune dispose d'une pharmacie, de médecins généralistes, d'un centre de santé.

Il est à noter qu'en cas d'accident, notamment sur les pistes, les blessés sont transportés sur la commune la plus proche disposant d'un hôpital, à savoir PUIGCERDA, situé en Espagne, mais où il existe un hôpital international.

Il est à noter que le mobilier meublant appartient aux exploitants du site et non aux propriétaires, sauf immeubles par destination (cuisine équipée).

SYNDIC DE COPROPRIETE

AGENCE PEYROT
Résidence Les Chamilles
13 avenue du Maréchal Joffre
66120 FONT ROMEU (04.68.30.05.21)

CONDITION D'OCCUPATION

Le bien immobilier dont s'agit n'a pas vocation à être occupé par ses propriétaires, ni par des locataires « à l'année ».

Ces derniers sont en effet liés par un bail commercial de logement soumis au décret numéro 53.960 du 30 septembre 1953.

Les parties poursuivies ont signé le bail commercial en date du 8 janvier 2010.

Il a été conclu entre ces derniers et la société d'exploitation GOELIA Gestion, Immeuble le Sedaf, 16 rue Jacques Tati, 91042 EVRY CEDEX.

La durée du bail à compter de la date de prise d'effet est fixée au jour de l'entrée dans les lieux par le preneur qui avait été prévisionnellement fixé au 15 décembre 2009, le bail est d'une durée de neuf années et dix mois, soit jusqu'au 15 octobre 2019.

Le bail est en conséquence prolongé pour une nouvelle période.

Le bail commercial, annexé au présent acte, donne diverses précisions, notamment quant aux périodes d'utilisations personnelles des bailleurs.

SUPERFICIE

Il ressort d'un certificat de superficie établi par le Cabinet COTRI EXPERTISE que les lieux mesurent : **59,55 m²**

Une copie de ce certificat, donnant d'avantage de précisions se trouve joint au présent acte.

DESCRIPTION DETAILLEE

LOT NUMERO 227

Il s'agit d'une cave se trouvant dans le bâtiment D au rez-de-chaussée, ayant son entrée par les communs.

Il est à noter que cette cave n'est pas louée avec l'appartement, elle sert de dépôt technique aux exploitants, à savoir la société GOELIA.

LOT NUMERO 361

Il s'agit d'une place de stationnement couverte mais non close au sous-sol des bâtiments d'une superficie de 10,15 m², matérialisée au sol par trois lignes blanches.

LOT NUMERO 58

Il s'agit d'un logement en duplex dans le bâtiment D au rez-de-chaussée avec un premier étage et composé au rez-de-chaussée :

D'une chambre
D'une salle de bains
D'un WC
Et de deux rangements

Au premier étage, un dégagement, un séjour/cuisine, une salle de bains/WC, une chambre, une cabine et deux rangements.

L'appartement est également pourvu d'un balcon, ce dernier est couvert par les lattes du plancher de l'étage supérieur.

ENTREE

Porte de type palière, à poignées de cane, plaques de protection assorties, fermeture en état de fonctionnement avec barillet à points d'ancrage multiples, peinture en bon état.

Sol : linoléum en bon état.

Murs : badigeon blanc sur crépi fin en bon état.

Plafond : badigeon blanc sur crépi fin en bon état.

DISTRIBUTION

A partir du couloir de dégagement se trouve sur la gauche la salle de bains avec WC.

Un peu plus loin, toujours sur la gauche, une cabine avec actuellement un lit superposé et un rangement.

A la suite, une chambre permettant d'y disposer un lit à deux places.

Sur la droite, avant les escaliers, se trouve le coin séjour/cuisine.

Au rez-de-chaussée, se trouve un WC indépendant, une pièce à usage de rangement contenant le cumulus d'eau chaude.

Un grand placard de rangement sur la gauche en descendant les escaliers puis au fond, une chambre disposant d'une sorte de balcon fermant par deux ouvrants coulissants.

Dans l'entrée se trouve un détecteur de fumée.

Une installation électrique en plafond avec globe en verre intact.

Toujours dans l'entrée se trouve le disjoncteur principal et les disjoncteurs différentiels.

Un boîtier de thermostat.

SALLE DE BAINS AVEC WC

Porte d'accès de type iso plane mouluré à poignées de cane, plaques de protection assorties, fermeture en état de fonctionnement, équipée en partie interne d'un verrou.

Sol : linoléum avec barre de seuil, l'ensemble est en bon état.

Murs et plafond : badigeon sur crépi fin blanc bon état.

A gauche en entrant, une cuvette à l'anglaise équipée de deux abattants en plastique, chasse d'eau en dossier en état de fonctionnement.

En partie médiane, un ensemble en mélaminé sans tiroir de rangement, sur lequel se trouve encastré une vasque équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide en état de fonctionnement, au-dessus une petite tablette et une glace intacte, un bandeau lumineux avec deux spots en état de fonctionnement.

En fond de pièce, une baignoire en matériau composite équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, avec pomme de douche sur tuyau flexible.

Au pourtour, et au pourtour uniquement, la douche est entièrement carrelée.

Une aération haute.

A droite en entrant, une tringle support, un radiateur sèche-serviettes de type soufflant.

Une installation électrique en plafond avec globe intact.

PETITE CHAMBRE AVEC LITS SUPERPOSES

Porte d'accès identique à celle de la salle de bains mais dépourvue de verrou interne.

A gauche en entrant, un placard de rangement avec trois étagères, une tringle penderie, ce dernier ferme par taquets magnétiques, la porte est de type iso plane, avec bandeau en aluminium prépeint en blanc, l'ensemble est en bon état.

Murs et plafond : crépi petits grains badigeonné en blanc, bon état.

Une installation électrique comprenant trois prises de courant.

Un convecteur de chauffage électrique.

Une installation électrique en applique avec globe intact.

En fond de pièce et en hauteur se trouve une petite fenêtre sur châssis bois vitrerie double vitrage intact.

Sol : linoléum bon état et barre de seuil vissée bon état.

CHAMBRE

Porte d'accès identique à la pièce précédente.

Sol : linoléum et barre de seuil en bon état.

Murs et plafond : badigeon blanc sur grains moyens, bon état.

Immédiatement à droite en entrant, un placard de rangement fermé par deux petites portes coulissantes en mélaminé avec bandeaux en aluminium prépeint en blanc, à l'intérieur deux étagères et une tringle penderie.

Une installation tête de lit avec interrupteur.

Deux prises de courant, une prise télévision, un butoir de porte.

Une installation électrique en plafond avec fil, douille, ampoule et suspension.

La pièce est percée d'une fenêtre à un vantail sur châssis bois, vitrerie double vitrage intacte, fermeture en état de fonctionnement, huisserie en bon état.

En plafond, une installation électrique avec fil, douille, ampoule et suspension.

PIECE PRINCIPALE

Porte d'accès de type iso plane, moulurée à poignées de cane, plaque de protection assortie.

Sol : linoléum imitation parquet.

Une barre de seuil vissée et linoléum en bon état général.

Murs et plafond : badigeon blanc sur crépi petits grains en bon état.

Niveau gauche, présence de boiserie à vocation surtout décorative venant recevoir deux installations électriques en appliques avec commande par interrupteur.

Un convecteur électrique.

Une grande baie vitrée à deux vantaux coulissants, châssis aluminium prépeint en blanc, donne accès sur un balcon.

BALCON

Sol : dalles sur plots en bon état.

Rambarde de maintien en bois, à noter que le vernis commence à être usagé.

Côté droit, un panneau de séparation peint en rouge en bon état.

Une installation électrique en applique en état de fonctionnement, globe en matière plastique intact.

La pièce est équipée de quatre prises de courant.

COIN CUISINE

Ce dernier est composé d'un plan de travail en mélaminé imitation marbre.

Ce dernier vient recevoir sur la gauche une plaque de cuisson à quatre feux électriques, à noter que cette dernière est sale.

Sur la droite, un évier à un bac et paillasse égouttoir en inox, équipé d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide en état de fonctionnement.

Sous la plaque de cuisson, un encastrement pour machine à laver la vaisselle.

Sur la droite, un petit tiroir, deux grands tiroirs.

Sous l'évier, un placard de rangement.

A noter la présence de crédence assortie aux portes de placards.

En partie haute, sur la droite, un placard de rangement avec deux portes.

Un peu plus à gauche, un placard de rangement à une porte.

Au-dessus de la plaque de cuisson, une hotte aspirante de marque HUDSON.

Au-dessus, un placard de rangement.

Sur la gauche, un évidement comprenant une prise électrique (sous four micro-ondes).

Au-dessus un placard de rangement.

Toutes les façades sont en mélaminé dans les tons rouge.

A noter que lors du dressé du présent procès-verbal de description, l'appartement avait été laissé assez sale par les locataires précédents avec notamment des traces de projections sur les portes des placards.

Une installation électrique en plafond près du coin cuisine.

A noter des phénomènes de grattages en plafond près de cette installation.

Une aération haute type VMC.

REZ-DE-CHAUSSEE

L'accès s'effectue par des marches et contremarches en bois, rambarde en bois, l'ensemble est en bon état.

DEGAGEMENT

Sol : linoléum en bon état général.

Placards de rangement situés niveau face droite à l'escalier.

Ce dernier contient un gros cumulus d'eau chaude de marque DE DIETRICH.

Ce placard ferme par une porte en mélaminé avec bandeau en aluminium, à noter un frottement en partie basse.

WC INDEPENDANT

Porte d'accès de type iso plane moulurée à poignées de cane, plaques de protection assorties, fermeture en état de fonctionnement, huisserie en bon état, peinture en bon état.

Sol : linoléum bon état, une barre de seuil.

Murs et plafond : badigeon blanc sur crépi fin, l'ensemble en bon état.

Une aération haute de type VMC.

Une installation électrique en plafond avec globe en matière plastique intact.

Une cuvette à l'anglaise équipée de deux abattants en plastique, chasse d'eau en dossier en état de fonctionnement.

Il est à noter que la porte ne peut s'ouvrir complètement compte tenu du passage de la gaine d'évacuation VMC.

Un butoir de porte est installé contre la porte en hauteur de façon à éviter que cette dernière ne vienne cogner dans ledit conduit.

SALLE DE DOUCHE

Porte identique à la pièce précédente.

Sol : une barre de seuil collée et linoléum bon état.

Niveau face, une baignoire en matériau composite équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide, en état de fonctionnement avec pomme de douche sur tuyau flexible.

Un support pour pomme de douche.

Le pourtour de douche.

La totalité de la baignoire est entouré de faïence murale en bon état.

Sur la gauche en entrant, un ensemble monobloc identique à celui du premier étage, vient recevoir une vasque faïencée équipée d'un robinet mitigeur eau chaude/eau froide en état de fonctionnement.

Au-dessous évidemment pour rangements sans fermeture.

Une petite tablette.

Une glace intacte.

En hauteur, un ensemble en mélaminé vient recevoir deux spots en état de fonctionnement.

Une tringle sèche-serviettes.

Un radiateur sèche-serviettes de type soufflant.

A noter que la douche ferme partiellement par une porte en verre en bon état.

PLACARD DE RANGEMENT

Ce dernier se trouve situé sur la gauche en descente d'escalier, il ferme par deux grandes portes en mélaminés avec baguettes en aluminium prépeintes en blanc, l'ensemble est en bon état, à l'intérieur, au sol, linoléum.

A l'intérieur, murs et plafond présentent un badigeon blanc sur crépi petits grains, à noter des traces de salissures.

Ce placard de rangement est équipé de tringle penderie et d'étagères.

CHAMBRE

Porte d'accès de type iso plane, moulurée, poignées de cane, plaques de protection assorties, fermeture en état de fonctionnement, huisserie en bon état, peinture en bon état.

Sol : linoléum en état d'entretien présentant de nombreuses petites traces d'impacts.

Murs et plafond : badigeon blanc bon état général à l'exception du mur droit peint en beige clair, l'ensemble est en bon état.

Un convecteur de chauffage électrique de marque APPLIMO.

Une installation électrique en plafond avec fils, douille et ampoule et suspension.

Un ensemble tête de lit avec deux prises électriques, interrupteurs.

A gauche, une autre prise électrique, une prise antenne télévision.

Depuis la chambre, on aboutit à une sorte de petite terrasse couverte et fermée, l'accès s'effectue par une porte fenêtre à deux vantaux sur châssis aluminium prépeint en blanc, vitrerie double vitrage intacte.

Au sol, linoléum défraichi.

Murs : peinture défraichie en mauvais état.

Plafond : béton état brut.

Une installation électrique en plafond avec globe en verre intact.

Donnant au ras du sol, présence d'une ouverture s'opérant par une grande fenêtre à deux vantaux sur châssis aluminium prépeint en blanc, vitrerie double vitrage intacte, l'ensemble est en bon état.

Dans le dégagement rez-de-chaussée se trouve deux installations électriques en plafond avec globes en matière plastique intacts.

Un détecteur de fumée.

D'une façon générale, aucune des fenêtres présentent dans l'appartement ne comportent de volets.

Les fenêtres sont simplement occultées par des rideaux sur tringle.

Puis, j'ai annexé au présent procès verbal de description :

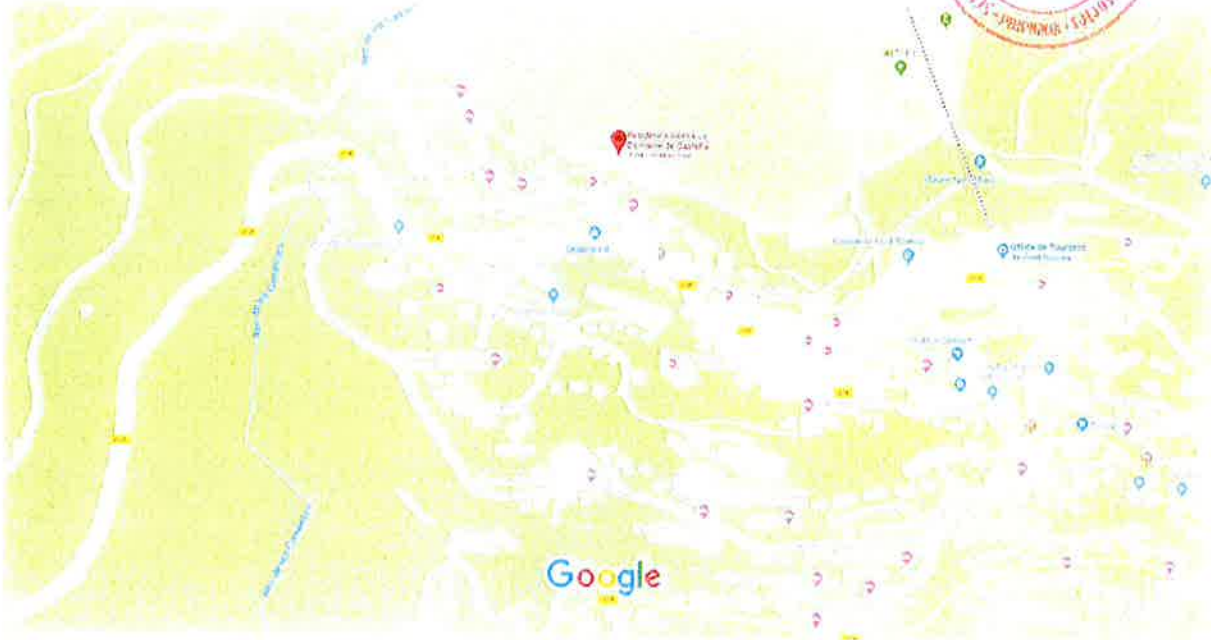
- Un plan de la commune de FONT ROMEU permettant de matérialiser l'implantation du Domaine de la Castilla dans la commune ;
- Un plan élargi permettant de matérialiser la commune de FONT ROMEU dans les PYRENEES ORIENTALES ;
- Un plan élargi permettant de matérialiser l'implantation de la commune de FONT ROMEU dans la région OCCITANIE ;
- Copies des croquis établis par la société COTRI EXPERTISE
- Copie du certificat de superficie établi par ce même organisme ;
- Une copie du plan des caves ;
- Une copie des places de stationnement ;
- Une copie du bail commercial signé par la partie poursuivie et GOELIA Gestion ;
- Un jeu d'épreuves photographiques sur lesquelles j'ai apposé le sceau de notre étude après avoir vérifié qu'elles correspondaient bien à mes constatations.

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

<u>COUT DE L'ACTE</u>	
Emolument	220,94 €
Transport	7,67 €
Vacation	225,00 €
Total hors taxes	453,61 €
TVA à 20.00%	90,72 €
Taxe forfaitaire	14,89 €
Total TTC	559,22 €



Google Maps Résidence Goélia Le Domaine de Castella



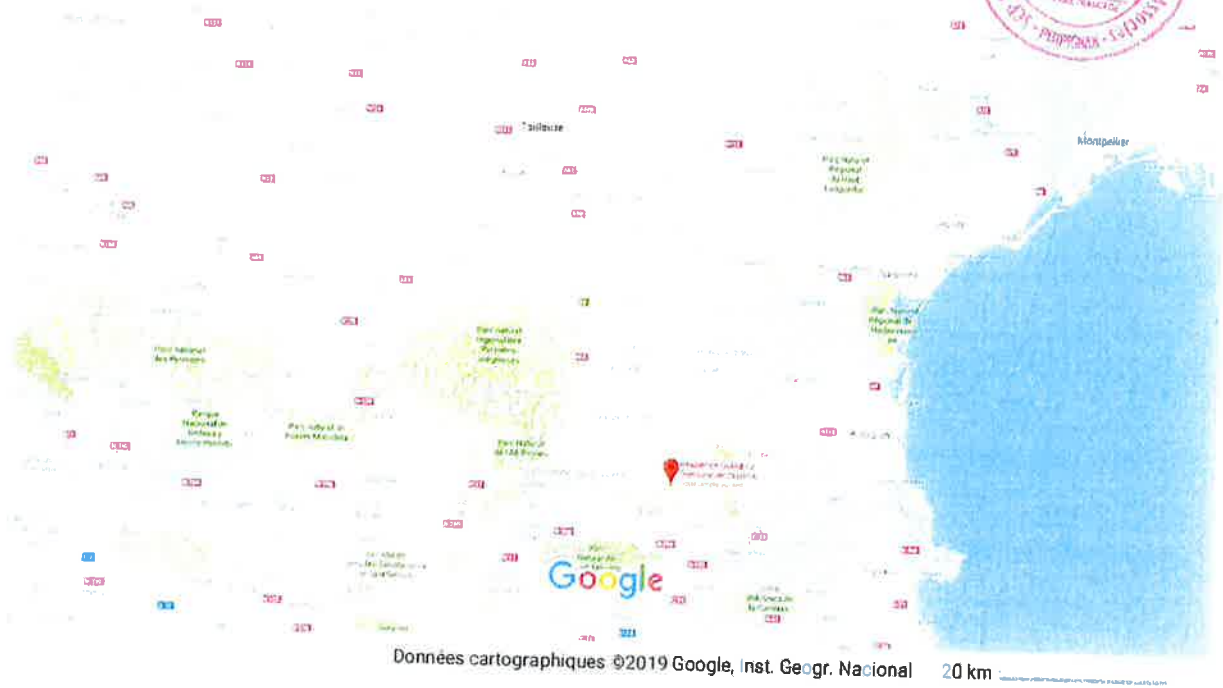
Données cartographiques ©2019 Google 100 m

Google Maps Résidence Goélia Le Domaine de Castella



Données cartographiques ©2019 Google, Inst. Geogr. Nacional 5 km

Google Maps Résidence Goélia Le Domaine de Castella

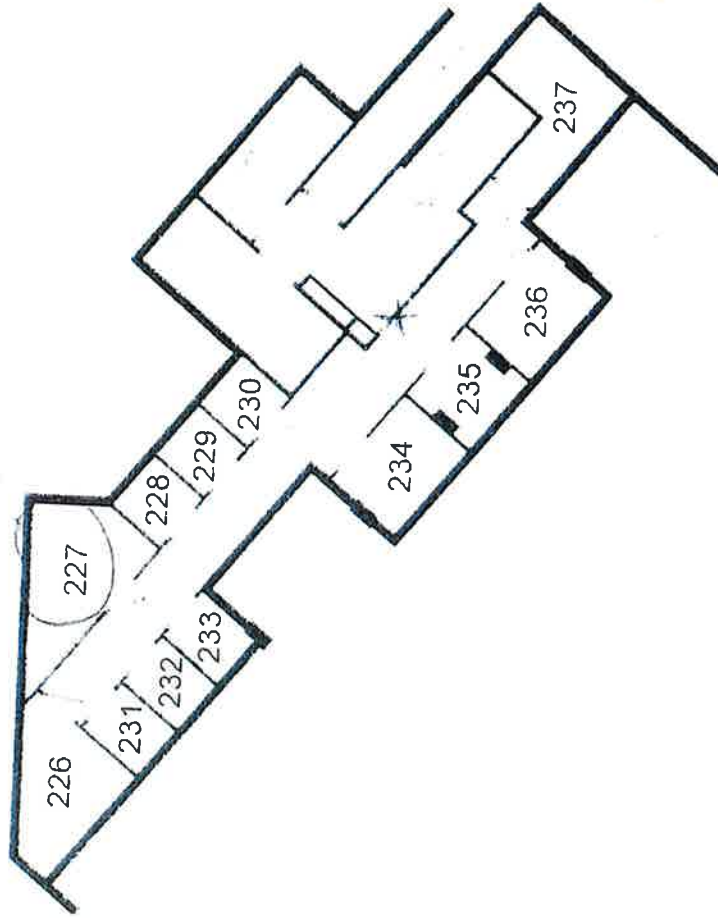


RESIDENCE DE TOURISME
LE DOMAINE DE CASTELLA

Avenue Jean Paul - 66120 FONT-ROMEU
ETAGE SOUS-SOL

BÂTIMENT D

TYPE CAVE



RESIDENCE DE TOURISME
LE DOMAINE DE CASTELLA

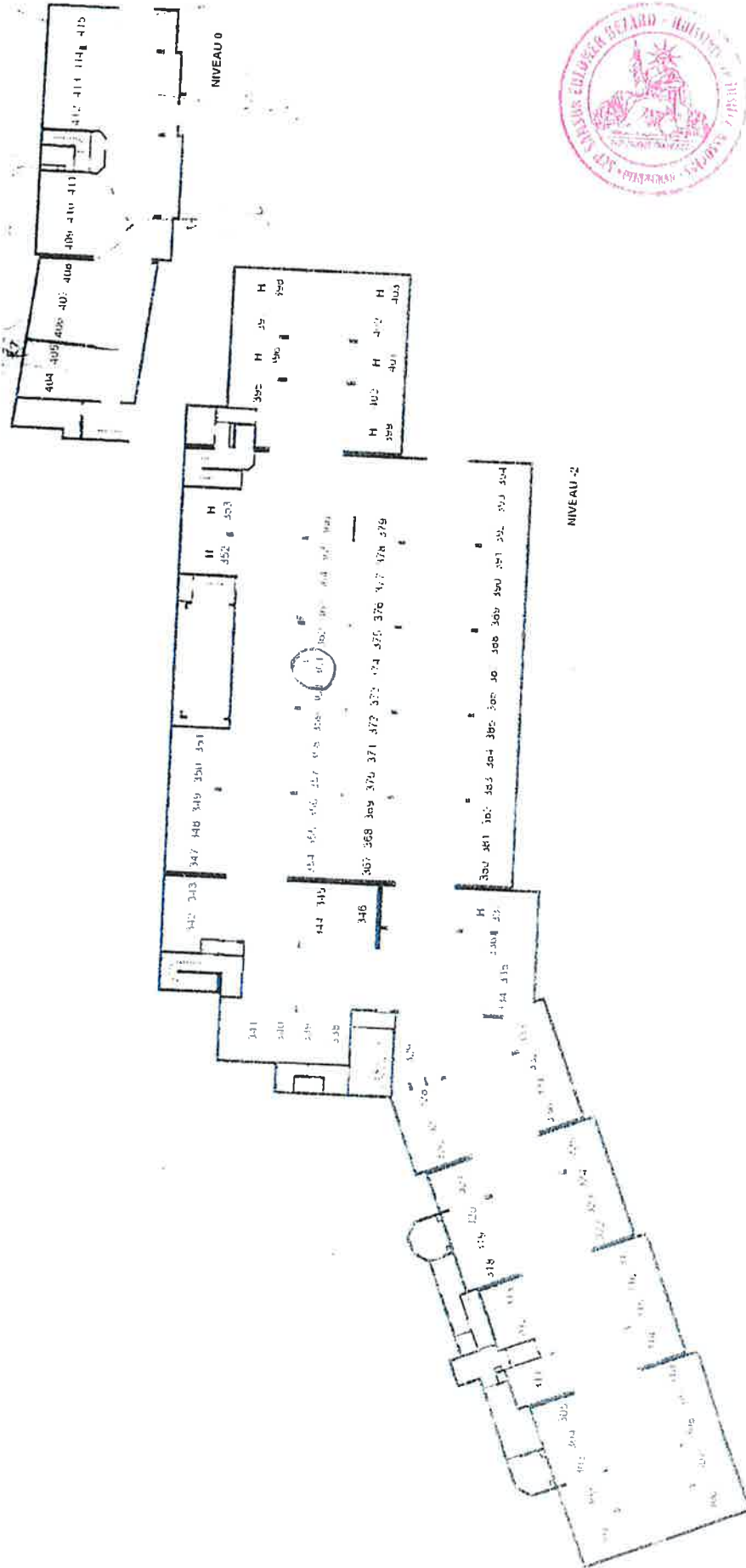
Avenue Jean Paul - 66120 FONT-ROMEU

BÂTIMENT
 A1, A2, B, C1, C2, F et G

ETAGE

SOUS-SOL

TYPE
 PLACES DE STATIONNEMENT



FONT ROMEU - « LE DOMAINE DE CASTELLA » -

BAIL COMMERCIAL DE LOGEMENTS

Soumis au décret n° 53-960 du 30 septembre 1953



ENTRE LES SOUSSIGNES :

CHARLES MC COWNEY,
HENWYCH FARM, LLANDULLAS RD,
ABERGELE, WALES, U.K, LL22 8EU.

Ci-après nommé « LE BAILLEUR »

ET :

La société d'exploitation **GOELIA GESTION** Immeuble Le Sedaf, 16, rue Jacques Tati, 91 042 - Evry Cedex, SARL au capital de 500 000 euros agissant sous la marque commerciale GOELIA, immatriculée au RCS d'Evry sous le numéro B 435 285 077 000 10

Représentée par **Monsieur Patrick Labrune**, Gérant de ladite Société.

Cette société sera ci-après dénommée "LE PRENEUR".

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

EXPOSE PRELIMINAIRE

1 - DECLARATIONS DU BAILLEUR

Il est propriétaire du logement défini en annexe

Avec ses lots annexes et quotes-parts des parties communes.

Ces locaux dépendent de l'ensemble immobilier dénommé « le Domaine de Castella » à Font Romeu.

Cet ensemble immobilier est soumis au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant un règlement de copropriété - état descriptif de division établi par acte notarié.

Font Romeu - « Le Domaine de Castella »



2 - DECLARATION DU PRENEUR

Il sera l'exploitant des logements de la résidence « Le Domaine de Castella » sus désignée.

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives ci-après, qui devront être réalisées au plus tard le 19/12/2009. Ces conditions suspensives sont stipulées en faveur exclusive du Preneur qui, seul, pourra s'en prévaloir.

- au moins 75 % des logements composant la résidence de tourisme feront l'objet de la conclusion d'un bail commercial avec le Preneur, tous les baux avec le précédent exploitant devant être résiliés.
- les locaux communs, notamment la réception, la piscine et l'ensemble des surfaces nécessaires à l'exploitation, seront mises à la disposition du Preneur, et ceci pendant toute la durée d'exploitation de la résidence de tourisme classée. Le loyer annuel versé par le Preneur sera plafonné au montant des annuités de rachat par la copropriété de ces locaux communs,
- Les éléments d'équipements et de mobilier de la résidence devront pouvoir être rachetés par le Preneur au mandataire social du précédent exploitant, selon la valorisation effectuée par le Commissaire Priseur en charge de cette évaluation.

A l'issue des relations contractuelles entre les parties, chaque Bailleur s'engage à rembourser au Preneur le montant correspondant à sa quote- part de ce mobilier (voir article 5.8).

3 - BAIL - DESIGNATION

Par les présentes, le Bailleur confère au Preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux désignés, aux conditions définies dans la présente convention ainsi qu'aux prescriptions du décret du n° 53-960 du 30 septembre 1953. Dès la prise d'effet du présent bail, le Preneur s'engage à exploiter lesdits locaux en assurant un certain nombre de prestations définies ci-après.

Les parties affirment et déclarent leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents.

PL

[Signature]

CONVENTIONS

Article 1 - Engagement de location

Le Bailleur donne à bail à loyer à titre de bail commercial au Preneur qui accepte, les locaux décrits au paragraphe 1 de l'exposé, sous réserve de réalisation des conditions suspensives fixées au paragraphe 2 dudit exposé.

Article 2 - Durée du bail

La date de prise d'effet du bail est fixée au jour de l'entrée dans les lieux par le Preneur, prévisionnellement fixée au 15/12/2009.

Le bail portera sur une durée de 9 années et 10 mois, soit jusqu'au 15/10/2019.

Le Preneur renonce à la faculté légale de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Compte tenu de la spécificité d'exploitation en Résidence de Tourisme, en particulier de la nécessité d'organiser la commercialisation des séjours 1 an à l'avance auprès des Tour Opérateurs français et étrangers, le délai de préavis pour congé ou renouvellement de bail est porté à 12 mois au lieu des 6 mois usuels.

Le « Preneur » renonce formellement par les présentes à revendiquer toute indemnité d'éviction au terme du Bail.

Article 3 - Destination des lieux

Il est précisé que le Preneur entend exercer dans les locaux composant la résidence « Le Domaine de Castella », dont il est locataire, l'activité d'exploitation d'une Résidence de Tourisme consistant en la sous-location de ces locaux meublés pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de la résidence, à sa destination spécifique et notamment touristique pendant toute la durée d'exploitation.

Il est expressément autorisé à consentir les sous-locations correspondant à l'exercice de son activité d'hébergement avec services à des vacanciers. De convention expresse et par dérogation aux dispositions du décret du 30 septembre 1953, le Preneur est dispensé d'appeler le Bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.



74

[Signature]



Il est précisé que le « PRENEUR » exercera, dans les immeubles faisant l'objet du présent bail, une activité à caractère de résidence para-hôtelière, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit immeuble, pour des périodes déterminées, avec la fourniture, en sus de l'hébergement, des prestations suivantes :

↳ Le nettoyage régulier des logements

↳ La fourniture, à la demande, de linge de maison et de toilette,

↳ L'accueil de la clientèle dans des conditions para hôtelières (réception sur place, messagerie, service d'informations touristiques, location de téléviseurs, lits de bébés, etc...)

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4°b) du Code Général des Impôts dans leur rédaction issue de la loi de finances rectificative pour 2002 (article 18 de la loi n° 2002-1576 du 30 décembre 2002).

Article 4 - Obligations du Preneur

4-1 - Il prendra les lieux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance et effectuera un inventaire et un état des lieux.

4-2 - Il s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du Bail, contre l'incendie, le vol, le dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, les logements loués, le mobilier garnissant les logements et les locaux d'exploitation privés, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins ; ce faisant, le "PRENEUR" pourra agir tant pour le compte du "BAILLEUR" que pour son propre compte.

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le PRENEUR devra justifier de la souscription annuelle de la police d'assurances et de l'acquit des primes auprès des Bailleurs.

4-3 - Il supportera dans les logements et les locaux d'exploitation privés les réparations de toute nature, à l'exception des travaux et aménagements qui

pourraient être rendus nécessaires du fait d'une évolution de normes techniques en vigueur, en particulier en matière de sécurité.

4-4 - Il laissera à la fin de la location, les logements loués et les locaux d'exploitation privés en état d'usure normale avec toutes les améliorations,



travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité quelconque au « BAILLEUR ». Au terme du présent bail, le « BAILLEUR » ne pourra réclamer au « PRENEUR » la remise en état neuf d'origine.

4-5 - Il ne pourra faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur.

4-6 - Il acquittera toutes les dépenses nécessaires à l'exploitation locative des appartements et des locaux d'exploitation privés, et notamment les charges de personnel d'accueil, d'entretien et de ménage, l'entretien, les fournitures et réparations des logements, la blanchisserie, l'assurance multirisque habitation et responsabilité civile, les frais généraux (affranchissement, téléphone, déplacements, publicités, informatique, fournitures administratives, eau, gaz, électricité ...)

4-7 - Il acquittera pour les parties communes les charges de copropriété courantes, plus généralement toutes les charges d'entretien et de maintenance dites « locatives » ou « récupérables » sur le Preneur, définies en annexe au décret 87-713 du 26 août 1987, étant rappelé que celles-ci excluent les gros travaux non couverts par des garanties décennales (par exemple, des frais de ravalement de façades), ainsi que les honoraires du syndic, les frais d'Assemblées Générales et l'assurance immobilière de la copropriété.

Sont notamment à la charge du Preneur, pour le compte de ses Bailleurs : les contrats d'entretien - ascenseurs, déneigement, sécurité incendie etc...-, le ménage et la maintenance des couloirs, des halls communs, des jardins etc..., l'eau et l'électricité des parties communes, les frais d'entretien de ces communs (par exemple, achat de produits et fournitures d'entretien, réparations courantes, traitement des ordures ménagères etc...).

Il est précisé ici que toutes ces charges de maintenance, d'entretien et les réparations incombant au Preneur seront directement commandées payées par celui-ci et qu'en aucun cas elles ne pourront être décidées par le Bailleur ou l'Assemblée Générale de copropriété.

4-8 - Il s'engage à proposer à sa clientèle, pendant toute la durée du bail, les prestations minimales suivantes : accueil et réception ainsi, à la demande, que la fourniture du linge de maison, les petits-déjeuners et le nettoyage régulier des locaux.

4-9 - Il s'engage à permettre au BAILLEUR ou à toute autre personne autorisée par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, et ce sur rendez-vous. Il facilitera la visite des lieux par des acquéreurs éventuels en cas de mise en vente des biens, objet du présent bail.

4-10 - Il s'engage à tout mettre en œuvre pour obtenir pour la résidence le

<http://mail.google.com/mail/?ui=2&ik=d3647a353c&view=att&th=1260d459cba83e7...> 08/01/2010

me C

74

classement en Résidence de Tourisme et à le maintenir pendant toute la durée du bail. Si ce classement nécessite des investissements, le Preneur les soumettra au Syndicat de Copropriété afin qu'il juge des décisions à prendre, actions conservatoires et recours contre le Maître d'Ouvrage et ses garants, notamment.



Article 5 - Obligations du Bailleur

5-1 - Il supportera au prorata de ses millièmes de copropriété les charges dites « non récupérables », à savoir, les honoraires de syndic de copropriété, l'assurance immobilière de copropriété et les gros travaux non couverts par les garanties de construction.

5-2 - Pendant toute la durée du bail, le Bailleur autorise formellement le Preneur à mettre en jeu les garanties biennales et décennales de construction dont le Bailleur bénéficie. De même, le Bailleur mandate le Preneur pour déclarer au Syndic tout sinistre relevant de l'assurance « Dommages Ouvrage ».

Si le Bailleur met en jeu ces garanties, il s'oblige réciproquement à en avertir le Preneur.

5-3 - Il transférera, en cas de revente ou de cession de son bien, sur son acquéreur ou héritier, les obligations résultant du présent bail. Tout acte translatif de propriété des biens loués devra faire mention de l'existence du présent bail.

5-4 - Il autorise le Preneur à installer à ses frais toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives qui seraient nécessaires.

5-5 - Il s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie des locaux dont il est propriétaire dans l'ensemble immobilier dont font partie les locaux objet du présent bail.

5-6 - Pour toutes les démarches administratives ou légales nécessaires à la mise en place de l'exploitation, il s'engage à donner au Preneur toutes les autorisations

utiles et nécessaires. Par ailleurs, il s'interdit de prendre toute décision de nature à engager des dépenses pour l'exploitant sans l'accord exprès de celui-ci.

5-7 - Il donne son accord au Preneur pour une gestion banalisée du ou des emplacements de stationnement existant, qu'il met gratuitement à la disposition du Preneur durant la durée du bail.

5-8 - Au terme du Bail, le Preneur s'oblige à céder au profit du Bailleur l'ensemble du mobilier et des équipements garnissant le logement, y compris les renouvellements effectués, pour leur valeur d'acquisition initiale, sans indexation de montant. Le

Py

C.M.C.



Bailleur s'engage irrévocablement, en contrepartie, à acquérir lesdits mobiliers et équipements pour cette même valeur.

Article 6 - Loyer

1. loyer annuel de base minimum en numéraire

Le Preneur garantit au Bailleur, quel que soit le taux d'occupation obtenu, un loyer minimum annuel de base TTC, assujetti à TVA au taux en vigueur (actuellement 5.5 %),

Le loyer est payable par quarts égaux et par trimestre à échoir, à compter du 31/03/2010, date de premier versement. Le Preneur bénéficiera en effet jusqu'à cette date d'une dispense de loyers, afin de favoriser la reprise de l'exploitation.

Le loyer est payable au plus tard le 15 du mois suivant le trimestre échu.

D'un commun accord avec le Preneur et le Bailleur, il est expressément stipulé que le loyer fera l'objet d'une révision annuelle sur la base de l'indice IRL (Indice de Révision des Loyers) à hauteur de 100 % de la variation de l'indice, et ceci pour la première fois le 1^{er} janvier suivant l'entrée en vigueur du présent bail.

L'indice de référence sera celui du 1^{er} trimestre 2010.

Une modification des impôts et taxes en vigueur à la signature des actes notariés sera sans incidence sur le montant des loyers ttc versés au Bailleur, lesquels feront l'objet d'une indexation annuelle dans les conditions prévues ci-dessus, sauf mesure nationale de blocage des prix.

En tout état de cause, l'indexation annuelle ne pourra être inférieure à 1.5 %.

Le montant du loyer annuel de base minimum de départ est donné dans l'annexe jointe au présent bail.

2. Loyer en numéraire complémentaire variable

Pour chaque location des logements composant la résidence, il sera crédité au compte collectif des Bailleurs un loyer en numéraire total égal à 42.50 % TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé. Le chiffre d'affaires net est le prix payé à la Centrale de Réservation du Groupe Goélia, ou directement à la résidence

74



par chacun des clients individuels, des Tour Opérateurs ou des Comités d'Entreprises, après déduction des commissions d'agences, des promotions, ou des remises pratiquées selon le marché.

Il est entendu que l'addition des loyers de base en numéraire représente le loyer minimum garanti total de la résidence. Un loyer en numéraire complémentaire variable pourra être partagé entre les Bailleurs dès lors que le montant du loyer en numéraire total (42.50 % TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC, ainsi qu'il est précisé ci-dessus) excèdera le total des loyers de base individuels garantis aux Bailleurs.

Ce loyer complémentaire sera partagé s'il y a lieu entre les Bailleurs au prorata des loyers de base individuels garantis.

Le montant éventuel des loyers complémentaires variables sera adressé avant le 31/12, accompagné d'un rapport d'activité, de justificatifs du chiffre d'affaires réalisé, du détail des loyers de base minimum en numéraire et des loyers complémentaires variables avec le tableau de répartition entre Bailleurs. En l'absence de loyer complémentaire variable, les documents cités ci-dessus seront en tout état de cause adressés au bailleur sans action particulière de sa part pour les obtenir avant le 31/12. L'exercice de référence s'entend du 1^{er} Novembre au 31 Octobre suivant. Les loyers sont comptabilisés selon ce calendrier. Le Preneur communiquera aux Bailleurs un état du chiffre d'affaires net hébergement validé par son cabinet d'Expertise Comptable.

Les Bailleurs pourront également faire procéder par un expert comptable à un contrôle de l'exactitude des informations comptables communiquées par le Preneur, et pour une période limitée aux deux derniers exercices clôturés

La disposition relative au versement d'un loyer complémentaire variable entrera en vigueur à compter de l'exercice 2011. L'année de reprise, seul le loyer fixe de base sera appliqué.

Pour les exercices 2011 (1/11/2010-31/10/2011) et 2012 (1/11/2011- 31/10/2012), le taux de loyer en numéraire sera porté à 45% TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC si le montant du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé est supérieur ou égal à 1 300 000 euros.

Si le montant du chiffre d'affaires net hébergement TTC réalisé est inférieur à 1 300 000 euros, le taux de loyer en numéraire sera alors de 42,50% TTC du chiffre d'affaires net hébergement TTC.

A partir de l'exercice 2013 (1/11/2012 - 31/10/2013), le taux de référence des loyers en numéraire sera porté de 42,50 à 45%.



Article 7- Séjours personnels :

Le Bailleur pourra bénéficier de semaines de séjour gratuites, utilisables selon la formule de bail retenue :

- Bail A : deux semaines d'occupation en dehors des périodes de Très Haute-Saison.
- Bail B : trois semaines d'occupation, dont une en Très Haute-Saison.
- Bail C : six semaines d'occupation, dont deux en Très Haute-Saison.

La Très Haute Saison comprend :

- les vacances scolaires françaises de Noël, du Jour de l'An, et de Février
- 2 semaines d'hiver à définir annuellement, mais qui ne pourront comprendre les vacances scolaires françaises de Pâques
- 5 semaines estivales à définir annuellement (pour 2010, 17/7 au 21/8).

Les séjours s'effectueront aux mêmes conditions et charges que pour les clients de la résidence.

Les séjours personnels du Bailleur, ou celui de ses ascendants, descendants, ou proches, s'effectueront toujours du Samedi au Samedi (arrivée entre 15 heures et 19 heures, départ avant 10 heures), sauf accord exprès du Preneur.

Modalités d'utilisation

Le Bailleur devra, chaque année, notifier au « PRENEUR » les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, ou en faire bénéficier ses ascendants, descendants ou proches, cette notification intervenant avant le 30/09 pour les séjours d'hiver (01/12 - 30/04) et avant le 31/01 pour la saison estivale (01/05 - 30/11).

Cette notification sera adressée par courrier, ou courriel au Planning Central de GOELIA VENTES, Immeuble Le Sedaf, 16 rue Jacques Tati, 91042 EVRY Cedex, qui délivrera le « bon d'échange », à présenter à la réception lors de l'entrée dans les lieux. Il ne sera pas demandé au bailleur le versement de quelques frais de dossier ou équivalent pour l'utilisation de ses semaines de séjour gratuites au « Domaine de Castella »

PU

Le Bailleur bénéficiera comme les locataires du Preneur des prestations fournies par

<http://mail.google.com/mail/?ui=2&ik=d3647a353c&view=att&th=1260d459c83e7...> 08/01/2010

[Signature]



celui-ci à sa clientèle, mais devra acquitter le prix des services optionnels.

Moyennant le versement par échange de 50 € TTC de frais de dossier, le Bailleur pourra utiliser deux semaines de séjour gratuites définies ci-dessus (hormis celles de Très Haute-Saison) dans une sélection des résidences Goélia, sous réserve de disponibilités, et pour un logement de surface équivalente ou inférieure à celui dont il est propriétaire aux « Domaine de Castella ».

Les périodes et résidences ouvrant droit à cette possibilité d'échange sont indiquées dans le tableau joint en annexe, qui pourra faire l'objet de retouches annuelles et d'ajout de nouveaux sites.

La stipulation du loyer en nature étant une condition déterminante du présent bail, le Bailleur ne pourra prétendre à aucune indemnité à son profit, ni droit de report, dans le cas où il n'utiliserait pas dans l'année ses semaines de droits de séjour. Il s'interdit formellement de les sous-louer.

Pour les déclarations fiscales du Bailleur, le loyer en nature résultant des séjours gratuits utilisés sera évalué en attribuant à chacune des périodes utilisées par le Bailleur, la valeur résultant du tarif public attribué chaque année par le Preneur, moins 25 % (conformément à l'instruction fiscale du 09 Juillet 1991).

Article 8 - « Club Goélia » :

Des conditions préférentielles de séjour sont réservées au Bailleur pour son seul usage personnel, celui de ses ascendants, descendants et proches : remise de

20% TTC sur le prix public de base du catalogue Goélia, valable pour tous leurs séjours au « Domaine de Castella » (promotion non cumulable avec les promotions et offres spéciales pouvant exister sur le site Internet Goelia.com).

Le Bailleur bénéficiera en outre d'une remise de 10 % sur l'ensemble des autres destinations du catalogue Goélia (la remise de 10 % est cumulable avec les promotions et offres spéciales pouvant exister sur le site Internet Goelia.com).

Le Bailleur s'interdit toute sous-location à titre onéreux de ces séjours, et notamment d'effectuer une publicité de relocation (office de tourisme, internet), qui constituerait une concurrence déloyale pour le Preneur.

Article 9 - Assemblée Générale de Copropriété

Comme condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, le Bailleur donne un mandat irrévocable au Preneur, ou à toute autre personne indiquée par celui-ci, de le représenter aux assemblées de

RY

C. C. C.

copropriétaires, si, et seulement si, le Bailleur n'est pas présent ou représenté à l'ouverture de l'Assemblée Le Bailleur pourra donner des instructions impératives de vote au Preneur.



Article 10 - Caution solidaire

La Société dénommée TERRES BLEUES, société anonyme au capital de 162 290 € dont le siège social est Immeuble « Le Sedaf », 16 rue Jacques Tati, 91042 Evry Cedex, immatriculée au Registre du Commerce des sociétés de Evry sous le n° B 435 286 307, représentée par Monsieur Patrick LABRUNE en sa qualité de Président Directeur Général et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, déclare se porter caution solidaire de sa filiale, la société GOELIA GESTION, Preneur du présent bail, et cela pour l'ensemble des engagements de loyers et charges locatives pris par cette dernière pour la durée du bail.

Article 11 - Clause résolutoire

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par l'un des propriétaires bailleurs, pour la propriété qui le concerne, de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble audit propriétaire, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

Si dans ce cas le Preneur refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des locaux loués.

Article 12 - Cession du bail

Le Preneur ne pourra céder le présent bail qu'au successeur dans son fonds de commerce. Il devra, en tout état de cause, rester garant du paiement des loyers et charges dues par le cessionnaire du fait de la cession dudit bail, ainsi que du respect des conditions déterminantes de celui-ci.

Il est expressément prévu entre les parties que la cession dudit droit au bail, intervenant dans le cadre de la cession du fonds de commerce appartenant au Preneur, tel qu'indiqué ci-dessus, ne pourra intervenir qu'en cas de complet paiement des loyers arrivés à échéance, par le Preneur au Bailleur, au jour de la cession.

En outre, les parties conviennent dès à présent, de dispenser le Preneur de faire

CV



intervenir le Bailleur à l'acte de cession de fonds de commerce.

Article 13 - Attribution de juridiction

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

Article 14 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile en son siège et le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué.

Fait en deux exemplaires originaux

A ABENESE s.r.l.

Le 8 / Jan / 10

Le Bailleur Le Preneur

(mention « lu et approuvé ») (mention « lu et approuvé »)

lu et approuvé
[Signature]

goélia
[Signature]
Goëlia Gestion Sarl
Sesqui - La Rue Jacques Tadi
B2043 EVRY Cedex
Tél : 01 60 78 58 50 Fax : 01 60 79 41 18
NCS Evry / B 436 285 077

[Signature]











