

Société Civile Professionnelle

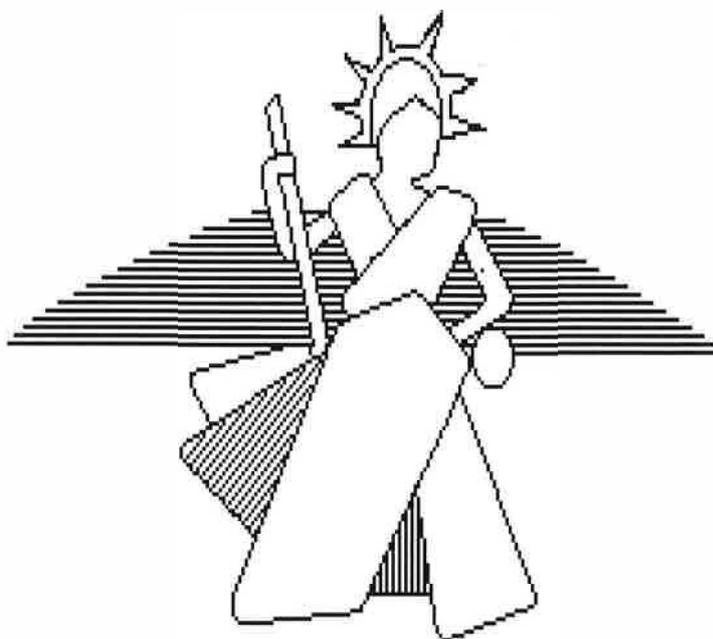
Georges Paul COMPAGNET

Huissier de Justice Associé

2, Avenue du marché Brauhauban - 65000 Tarbes

Tél. 05.62.93.58.97

Bureau annexe : 65240 ARREAU - Place de l'Eglise



EXPEDITION

PROCES-VERBAL

DESCRIPTIF

gpc@compagnet-huissier.fr

site web: <http://www.compagnet-huissier.fr/>



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE SIX JUIN

A LA REQUETE DE :

La SA LYONNAISE DE BANQUE, Société anonyme au capital de 260 840 262,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro B 954 507 976, dont le siège social est 8 Rue de la République à LYON (69001), agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualité audit siège social,

Pour laquelle domicile est élu à TARBES, et ayant pour avocat Maître Paul CHEVALLIER, membre de la SCP CHEVALLIER FILLASTRE, avocat au Barreau de TARBES (65000) demeurant 8 Place du Marché Brauhauban, qui se constitue sur le présent et ses suites, et au cabinet duquel pourront être signifiés tous actes relatifs à la présente saisie immobilière,

Assisté de Maître ROUILLIER Julie, avocat associée de la SCP DAYDE - PLANTARD - ROCHAS & VIRY, société d'avocats inscrite au Barreau d'AIX EN PROVENCE (13100), y demeurant 13 Place John Rewald.

AG SANTENVERTUDE :

De la grosse en forme exécutoire d'un jugement définitif du Tribunal de commerce d'AIX EN PROVENCE du 17 Janvier 2017, signifié par exploit de Maître Laurent SCHELOUCH du 22 Mars 2017, huissier de justice à BERRE L'ETANG,

Et d'un arrêt en forme exécutoire définitif rendu par la Cour d'Appel d'AIX EN PROVENCE en date du 18 Janvier 2018, signifié par exploit de Maître David MOYA du 7 Mars 2018, huissier de justice à AIX EN PROVENCE,

Et des articles 35 à 37 du décret n° 2006-936 du 27 juillet 2006.

Accompagné de Monsieur xxx, technicien de diagnostics immobiliers, employé de la S.A.R.L. MOUREAUX ET FILS « AB DIAG », Société de Contrôle Technique (R.C.S TARBES B 822 008 173), ayant siège social à 65100 LOURDES, 34, Avenue F. Lagardère;



Je soussigné, Georges Paul COMPAGNET, huissier de justice associé membre de la Société Civile Professionnelle « Georges Paul COMPAGNET Huissier de Justice Associé » titulaire d'un Office d'huissier de justice à la résidence de TARBES (HAUTES PYRENEES), y ayant siège social 2, Avenue du marché Brauhauban,

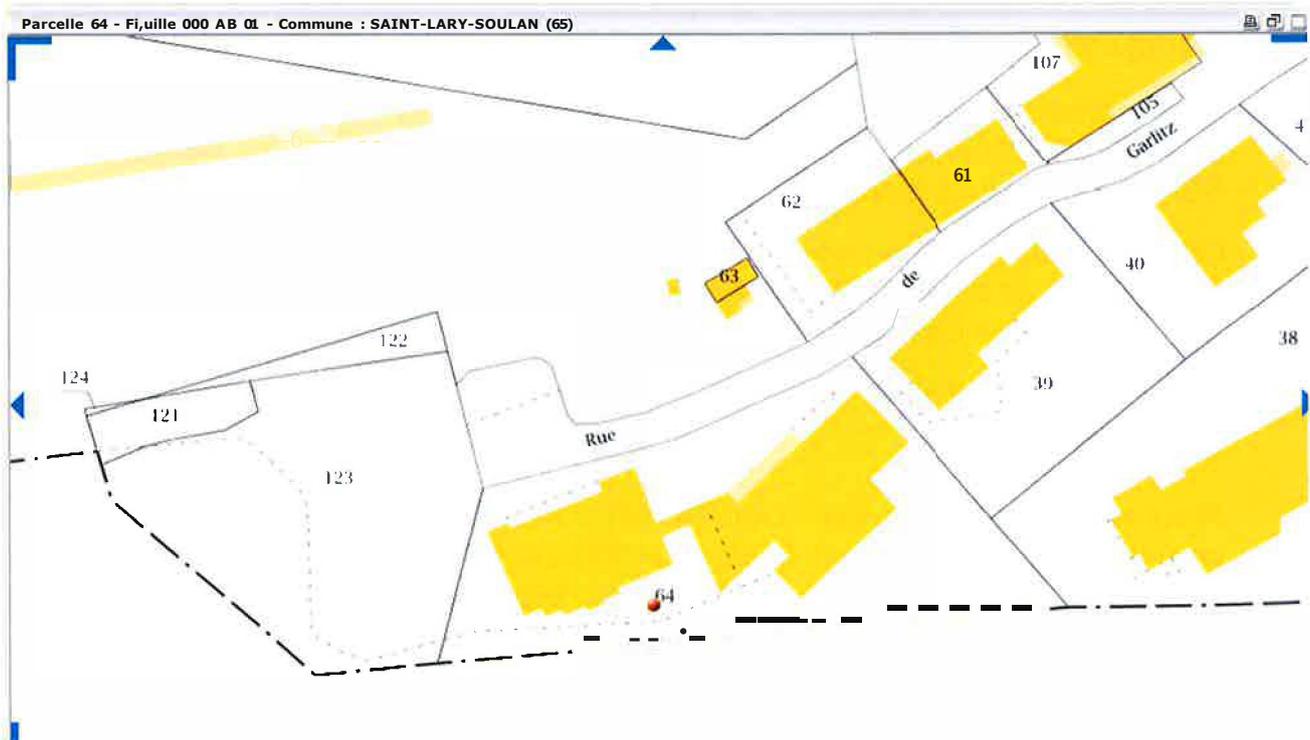
Certifie m'être rendu ce 6 Juin 2019 à 14 heures 30 à SAINT LARY SOULAN (65), Le Pla d'Adet, Résidence Les Chalets de l'Adet, à l'effet de procéder à la description des biens qui y sont situés cadastrés Section AB n° 64,

Qui ont été saisis suivant commandement de payer valant saisie délivré le 18 Avril 2019 à :

- Monsieur

Dans un ensemble immobilier situé sur la Commune de SAINT-LARY-SOULAN, le PLA D'ADET, sur un terrain objet d'un bail emphytéotique figurant au cadastre de ladite commune Section AB n° 64 d'une contenance de 30 a et 55 ca et AB n° 123 d'une contenance de 22 a et 79 ca, les lots 53, 79, 122.

Tel que cela résulte de l'état descriptif de division et règlement de copropriété publié le 3 août 2007 Volume 2007 P n° 3852 et de son rectificatif publié le 14 août 2007 Volume 2007 D n° 6215.



La copropriété située sur la parcelle AB64 est composée de deux immeubles reliés par un tunnel maçonné, fermé aérien.

Cette copropriété est dénommée « Les Chalets de l'Adet ».

Le syndic de copropriété est la SAS LSI LAGRANGE SYNDIC IMMOBILIER dont le siège est 27/29 rue Bossuet à LYON 69006.

Extérieur

L'ensemble immobilier AB 64 «les Chalets de l'Adet» est situé à l'extrémité Sud de la Rue du Garlitz au Pla d'Adet station de ski de SAINT-LARY-SOULAN.



Cette copropriété composée de deux bâtiments dénommés « Chalets » est située littéralement aux pieds des pistes de ski : un simple parking à traverser à pied permet d'accéder directement sur les pistes du «BABY» sur le «Plateau du Pla d'Adet».

Au Sud de la résidence, se trouve le parking qui lui est réservé.

Cette résidence occupe un emplacement que l'on peut qualifier d'exceptionnel sur la station de ski dans la mesure où elle est la dernière au bout d'une impasse, construite en pied de piste de ski et en crête, en aplomb au-dessus d'un ravin



vertigineux donnant vue directe sur la route d'Espagne à environ huit cents mètres en contrebas, sur le village de Tramezaygues, sur la Vallée du Rieumajou à l'Est et sur le Pic de Tramezaygues au Sud-Est.



Chalet Nord



Chalet Sud





Chalet Sud

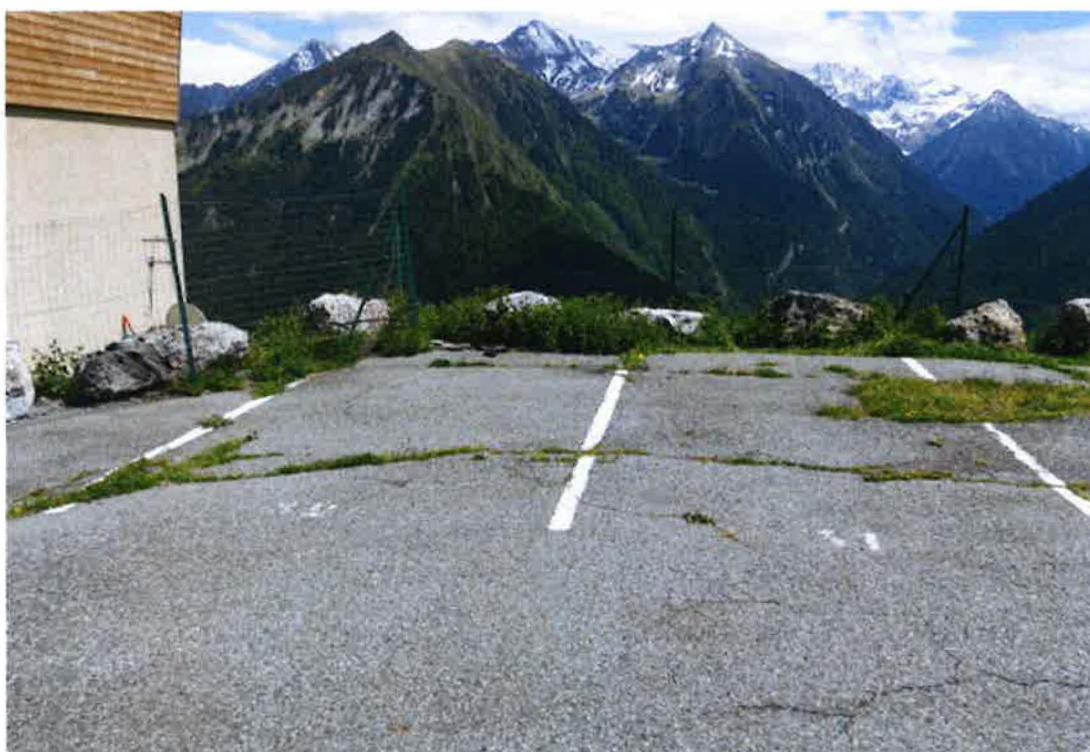
Parking extérieur: lot 122



Il est fermé par une barrière électrique.



Le lot 122, détaillé à la page 32 du règlement de copropriété correspond à l'emplacement N° 30 du parking (désigné par les flèches rouges sur les photos page 8 du présent acte): celui-ci est côté Est du parking, zone sur laquelle le goudron est fissuré (deux photos suivantes).





[Handwritten signature]





Façade Sud du Chalet Sud « Saint-Médard



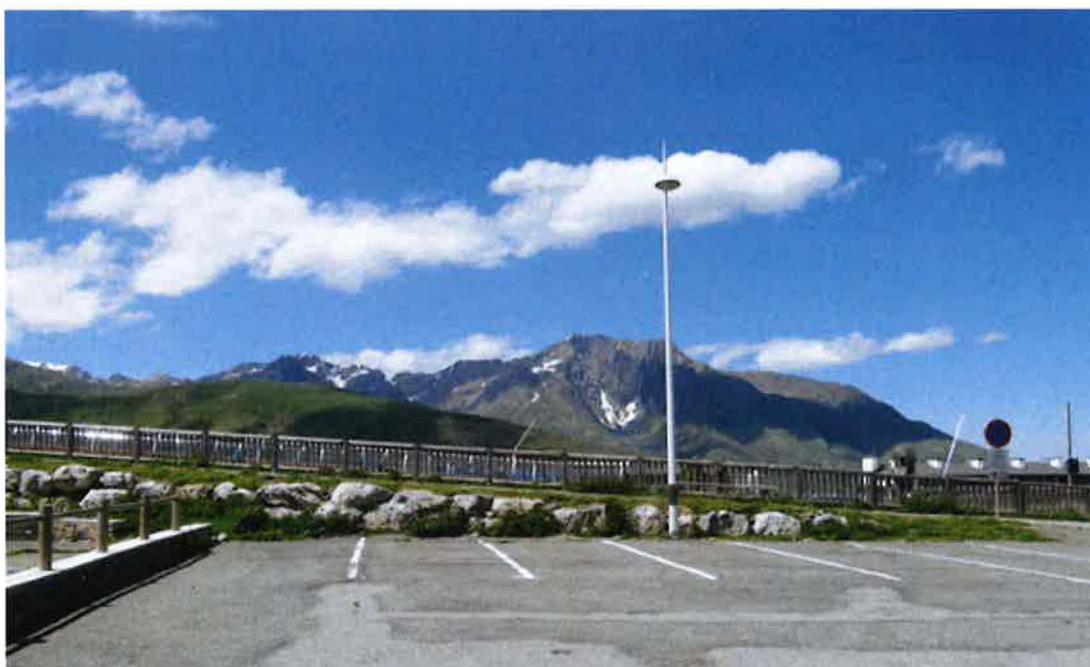
La couverture en bac acier est en bon état (photo ci-dessus).

Les bardages extérieurs sont en bon état général.





A l'ouest immédiat du parking, se trouvent les pistes de ski et le « tunnel du Baby» remontée mécanique pour enfants (photos ci-dessus et ci-dessous)



Derrière la lampadaire, pic de l'Arbizon





Pistes du « Baby »

Intérieur

Le lot 79 est situé au rez-de-chaussée haut du chalet St Médard (le plus au Sud).

C'est un appartement T2 C portant le numéro 105 comprenant notamment une entrée, un séjour avec kitchenette ouvrant sur un balcon, une chambre ouvrant sur un second balcon, un coin couchage, une salle de bain et un WC séparé.

Séjour-Cuisine

Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit taloché blanc en bon état général (trois photos suivantes).





Le sol est recouvert sur la plus grande partie de sa surface par un parquet flottant en bon état général. A la base du coin cuisine, un rectangle au sol est carrelé en bon état.





Une porte vitrée en aluminium double vitrage en bon état s'ouvre sur le balcon côté Est (photo ci-dessus).



Coin cuisine



Au-dessus du plan de travail en mélaminé bon état, le mur est habillé de faïence en bon état.

La cuisine équipée comprend un four, un réfrigérateur, un four micro-ondes et un lave-vaisselle.

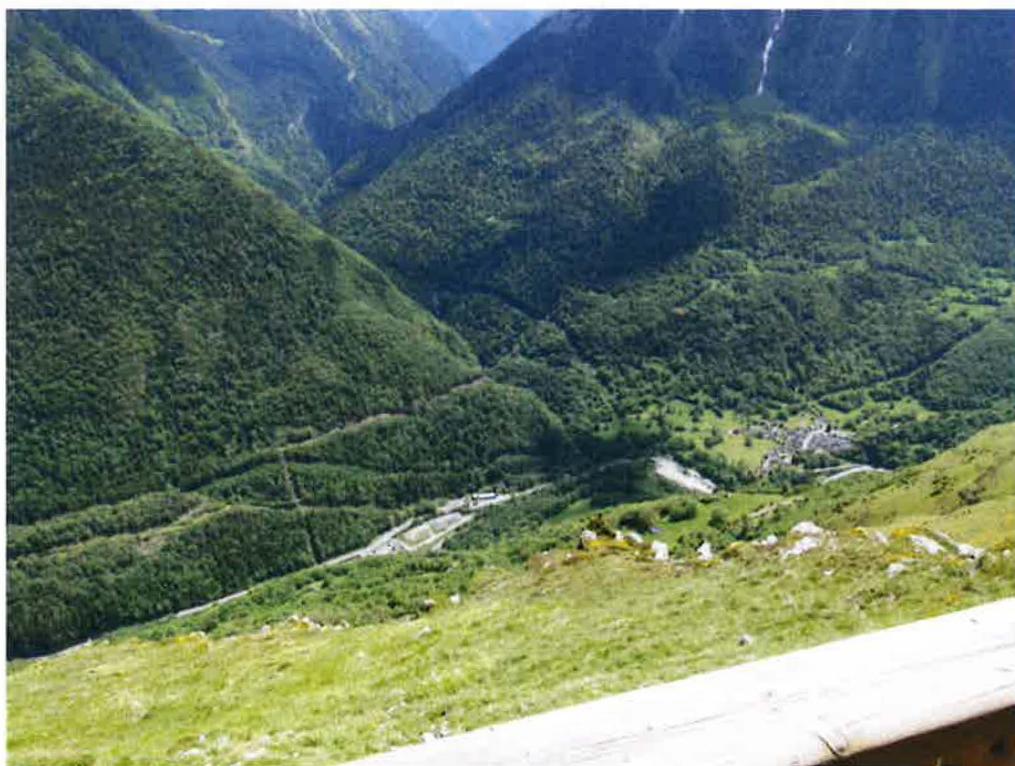
Un évier « un bac » en résine est en bon état général. Une plaque chauffante électrique « deux feux » équipe le plan de travail.

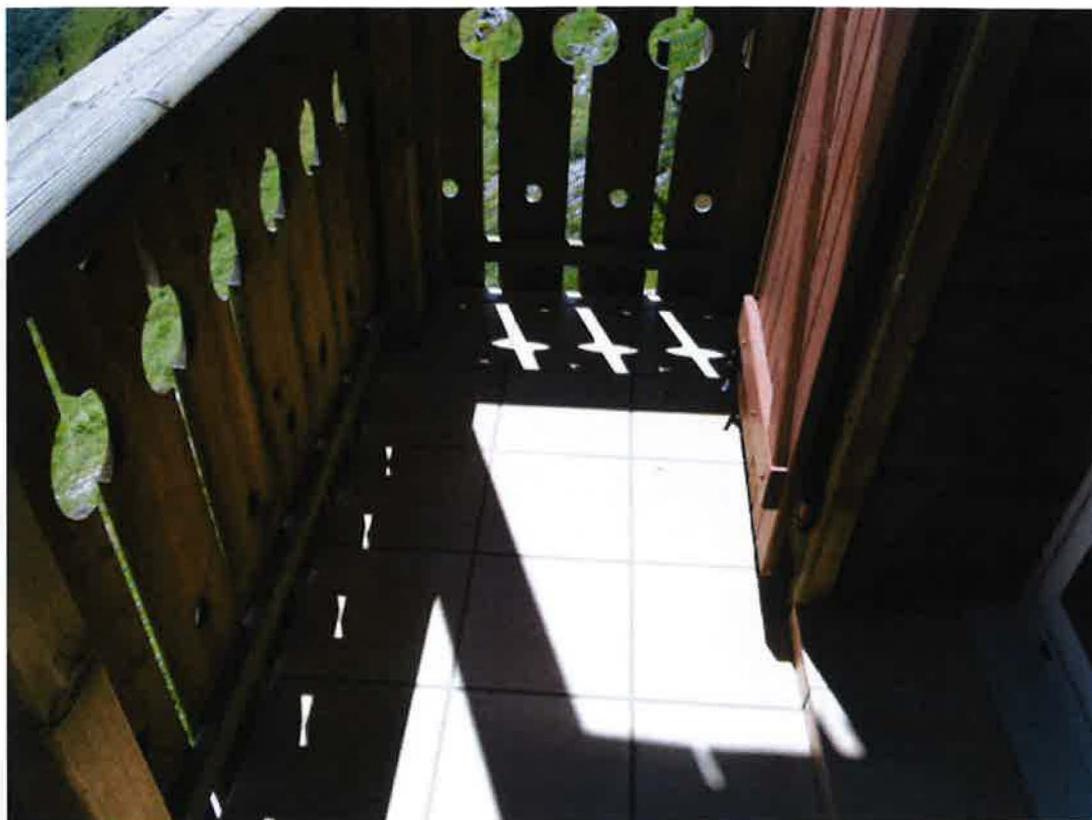
Le balcon du séjour s'ouvre côté Est au-dessus de l'abîme face à la Vallée du Rieumajou (photo ci-dessous).



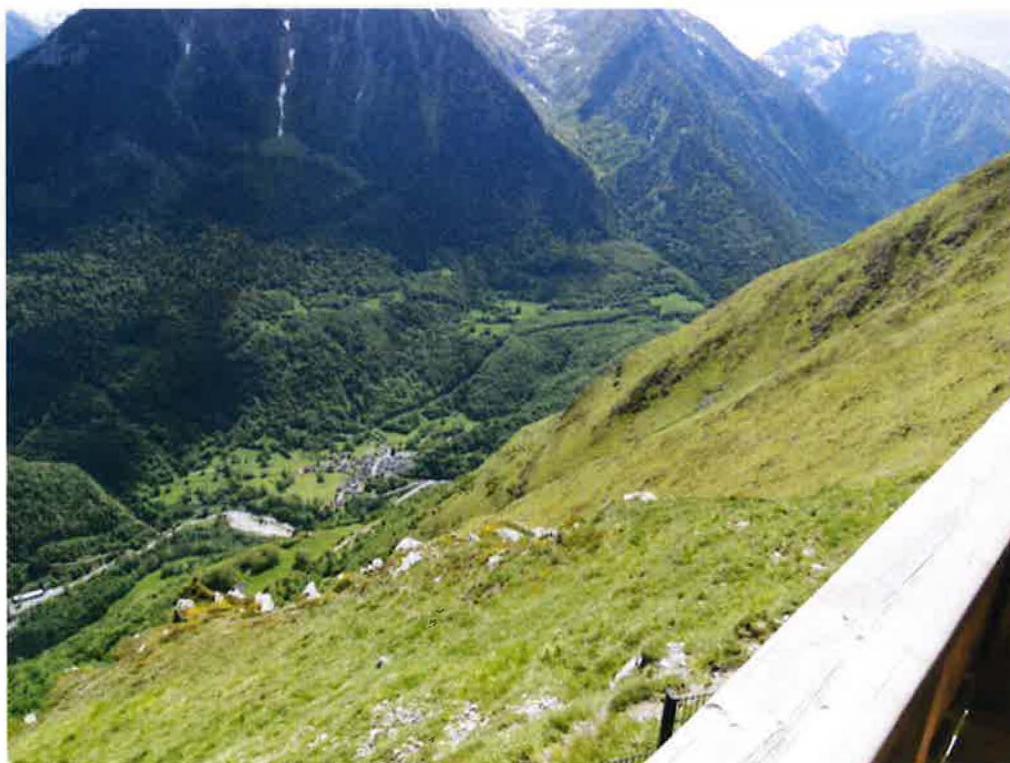


Elle donne vue plongeante sur le précipice au fond duquel se trouvent la route d'Espagne et le village de Tramezaygues (photo ci-dessous).





Le sol du balcon est carrelé, un solide garde-corps en bois assure la sécurité.



Précipice sous le balcon





Vallée du Rieumajou en face, à l'Est





Au Sud vue sur la Vallée d'Aure vers l'Espagne



Au Sud vue sur la Vallée d'Aure vers l'Espagne



La porte vitrée est protégée par deux volets en bois massif, les murs bardés de bois.



Chambre



Au sol, la moquette est marquée de traces d'usure et de salissures (photo ci-dessus).
Les murs et le plafond sont recouverts d'un enduit taloché blanc en bon état général.





Un grand placard mural, en bon état, équipe la pièce (deux photos suivantes).





La chambre est équipée d'une porte vitrée en aluminium double vitrage bon état sur un second balcon Est bénéficiant de la même vue que le premier.



Chaque pièce est équipée d'un convecteur électrique.

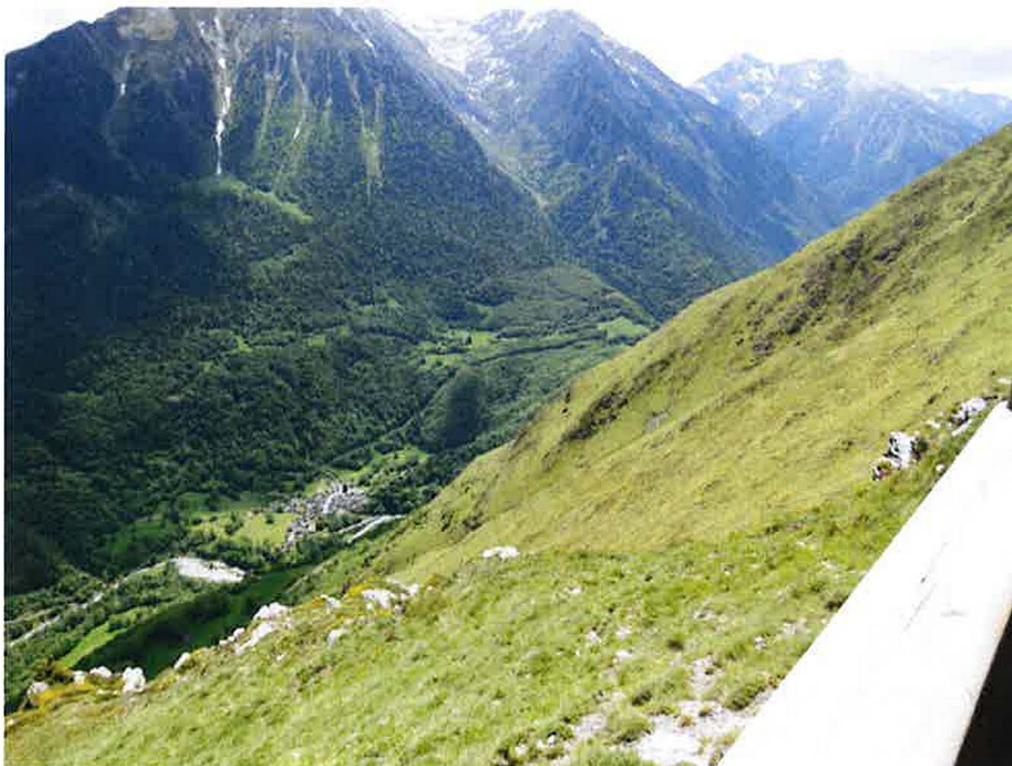


Balcon de la chambre





Vue depuis le balcon de la chambre



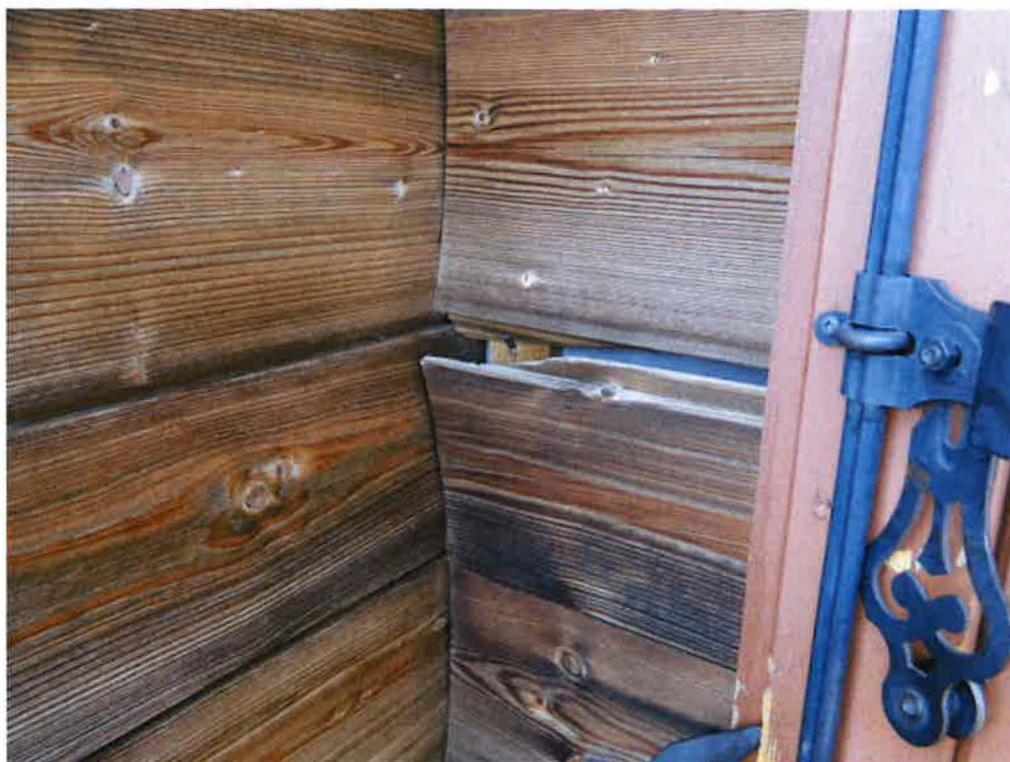
Vue depuis le balcon de la chambre





Vue depuis le balcon de la chambre

Derrière le volet Sud de la chambre, le bardage en bois de la résidence présente une planche endommagée (deux photos suivantes).



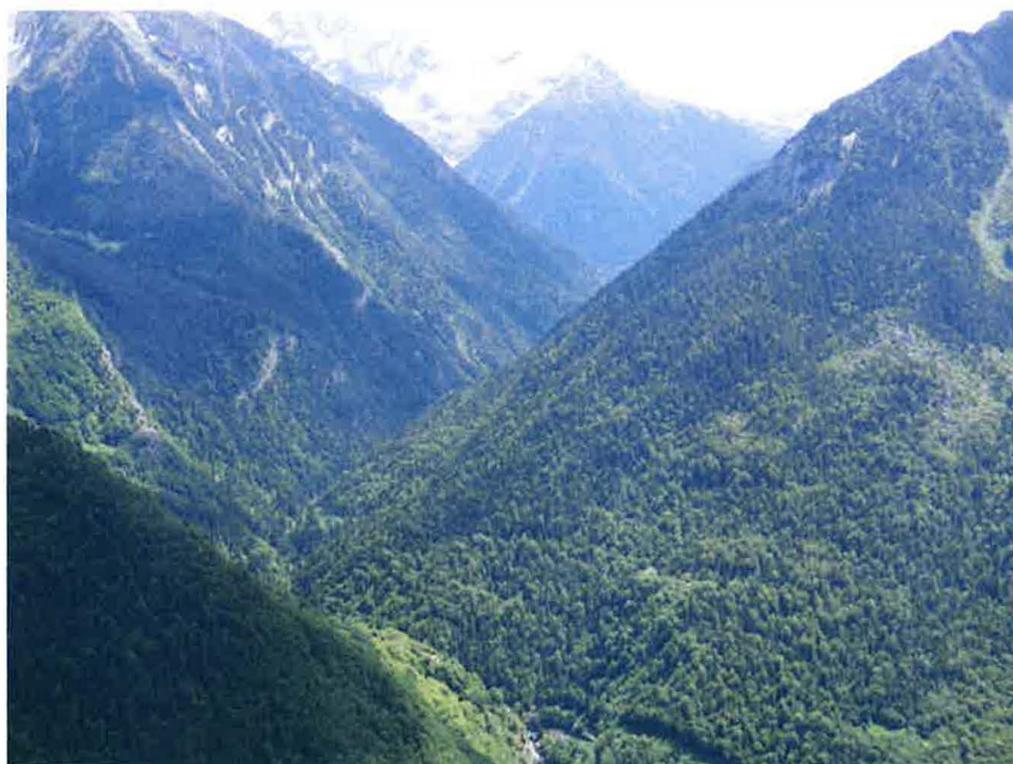


Pic de Tramezaygues vue depuis l'intérieur de la chambre



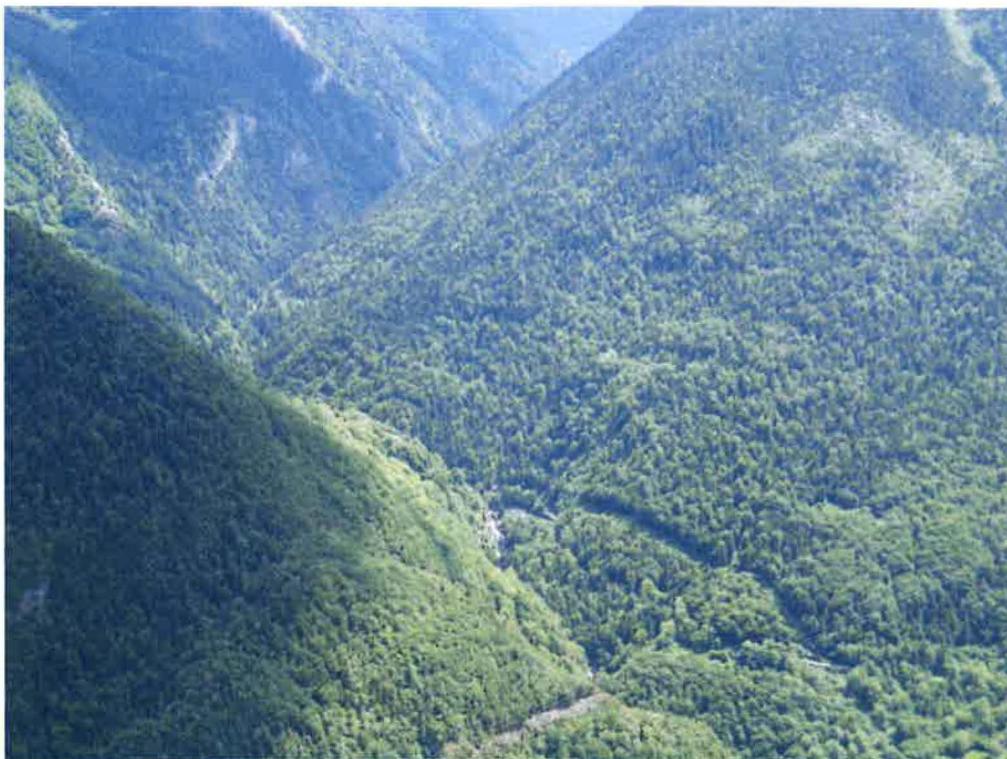


Pic de Tramezaygues vue depuis l'intérieur de la chambre



Vallée du Rieumajou vue depuis le balcon de la chambre





Vallée du Rieumajou vue depuis le balcon de la chambre

WC

Le sol carrelé est en bon état. Murs et plafond : enduit taloché blanc bon état.



Le WC est équipé d'un placard mural au fond duquel est installé un cumulus électrique (photo ci-dessous).



Coin couchages

Au sol, le parquet flottant est en bon état. Murs et plafond, sont couverts d'un enduit taloché blanc en bon état général. Deux lits superposés (non compris dans la vente) sont installés dans cette pièce.

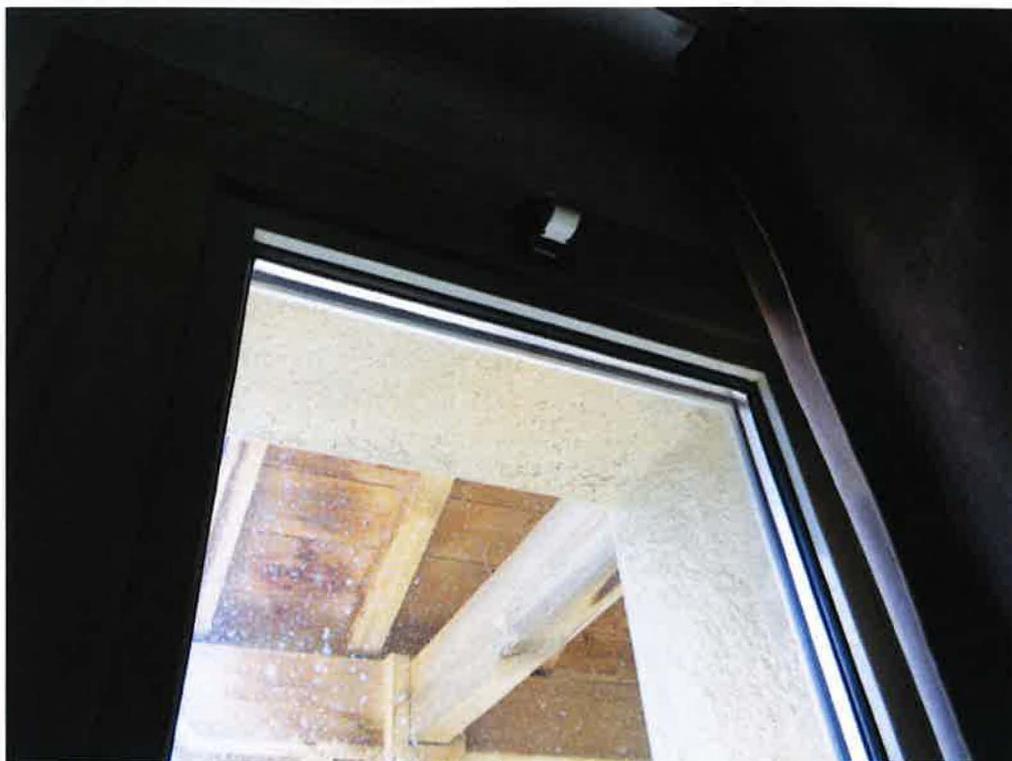


La pièce est équipée de deux vasistas en aluminium à double vitrage ouverts au Sud.



Enduit taloché au plafond

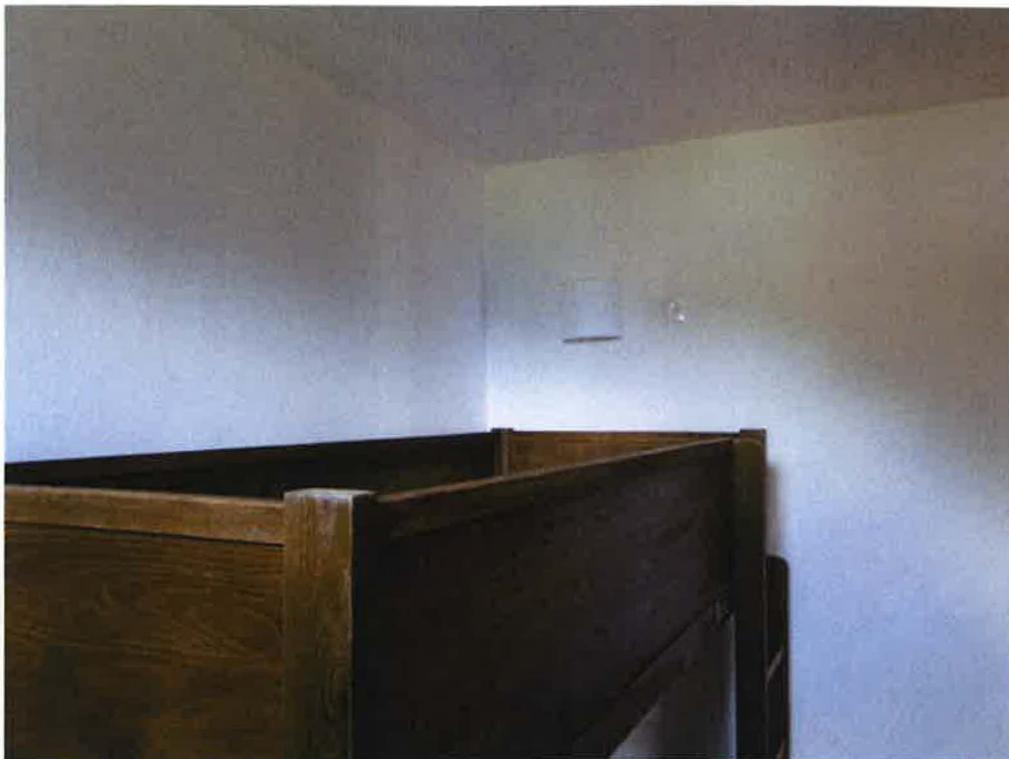




Vasistas en aluminium à double vitrage

Le coin couchage est équipé d'un placard mural dont le sol est habillé de parquet flottant en bon état, les murs et le plafond couverts d'un enduit taloché en bon état général (photo ci-dessous).





Hall d'entrée

Il est équipé d'un tableau électrique récent et d'un compteur Linky (photo ci-dessous).

Le sol est parquet flottant en bon état général, les murs et le plafond recouverts d'un enduit taloché blanc en bon état général.



Les portes intérieures sont en pin massif.





Salle de bains

Le sol est carrelé en bon état. Le mur Est et le plafond sont en enduit taloché en bon état général (une petite tâche à côté de la patère).



Une baignoire en tôle émaillée, habillée de faïence, est en bon état général



Une vasque lavabo en émail est montée sous un miroir, sur un meuble dont le plan en mélaminé est en bon état général. Le mitigeur en inox est en bon état.



Les murs au-dessus du lavabo et la baignoire sont habillés sur toute leur hauteur d'une faïence en bon état.



Casier à skis/Lot n° 53

Il est situé au niveau moins 1 du chalet St Médard.



A l'entrée du local, la correspondance des N° de casiers avec les appartements est affichée

Le casier N° 9 correspond à l'appartement 105.

Casiers à skis
Casilleros ; esquís -Ski racks
Chalet St Médard

N° d'appartements	N° de casier à skis
003	1
004	2
101	5
102	6
104	8
105	9
108	10
201	11
202	12
203	13
204	14
206	15
206	16
301	17
302	18
303	19
304	20
305	21
306	22





Le casier N°9 est en bois, en bon état général (photos ci-dessus et ci-dessous)

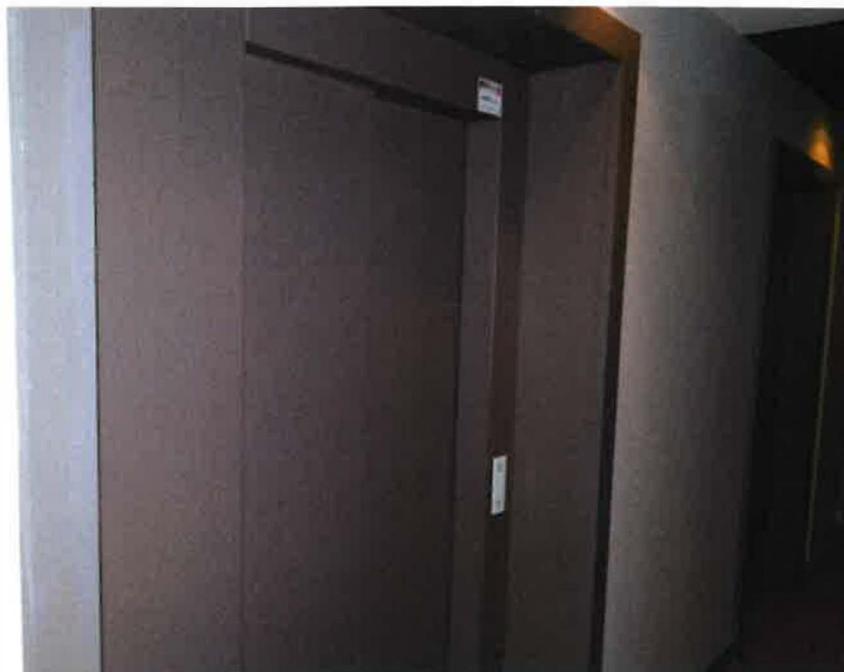


Parties Communes

Les sols en moquette sont usagés, tâchés par endroits.



La résidence est équipée d'un ascenseur.



La résidence est également équipée d'une piscine intérieure chauffée avec hammam et sauna.

L'accès se fait par le tunnel précédemment évoqué au niveau le plus bas de la résidence.



Porte d'accès à la piscine





Piscine vue depuis le tunnel



Sanitaires de la piscine

Actuellement la résidence est inoccupée.





Piscine





Piscine



Piscine

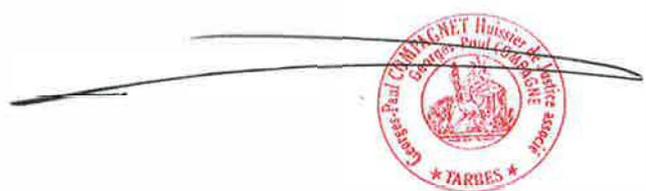




Piscine



Piscine





Vue depuis la piscine



Piscine





Piscine T° de l'eau 28°C

SECOURS 18 **BAIGNADE NON SURVEILLÉE**
BATHE NOT SUPERVISED

:112 **OUVERT:** de 08H à 19H30

OBSERVATIONS - ACTIVITÉS
Sauna et Hammam
sur réservation.

Icons: No alcohol, No dogs, No running, No diving, No climbing, No gum.

[Handwritten signature]

COMPAGNET Huissier de justice associé
L'Éclaircie - Paul COUASSE
* TARDES *



Sauna

Destination

Selon le règlement de copropriété, page 38, Chapitre 1, article 8, « le groupe d'immeubles réfgi par les présentes est destiné à usage de « résidence de tourisme ».

Bail commercial

Un bail commercial a été conclu sous seings privés le 21 novembre 2007, tacitement reconduit au profit de la Société RESITEL SA dont le siège est à VIGNEC (65).

Un exemplaire du bail en question est annexé au présent.



Charges

Le montant des charges pour 2019 s'élève à 1852,29 € suivant décompte joint, fourni par l'exploitant, LSI dont le siège est à LYON, venant aux droits de RESITEL.

Bail emphytéotique

Les terrains sur lesquels les bâtiments sont implcintés ont fait l'objet d'un bail emphytéotique entre les Commune de SAINT-LARY SOULAN et de CADEILHAN TRACHERE ; passé le 15 Mai 1953

Les opérations se sont terminées à 16h30 mn.

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de description pour servir et valoir ce que de droit.

Emolument A444-28	220,94
Vac Horaire A444- 29,A444-18	150,00
Transport	7,67
HT	378,61
TVA 20%	75,72
Taxe forfaitaire	14,89
	<hr/>
TTC	469,22



BAIL COMMERCIAL

accompagnant l'achat d'un appartement
dans une « Résidence de Tourisme » classée (arrêté du 14 février 1986)

Saint Lary - Pla d'Adet Résidence « Les Chalets de l'Adet »

PACK LOISIR SERENISSIME - ZRR

Formule retenue par le Bailleur : 3 semaines
réparties suivant la décomposition ci-après

	HIVER	ETE
Moyenne Saison 1 semaine		
Basse Saison 2 semaines		

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Le propriétaire (ou à défaut la Société)
demeurant

: M & X
: X X
.....

Ci-après dénommé « le BAILLEUR »,

d'une part,

ET:

- La Société x
Représentée par son Président Directeur Général, Monsieur x

d'autre part,

Préalablement au Bail Commercial faisant l'objet des présentes, Il est exposé r i u i t :



+ - - - -

EXPOSE

Suivant acte reçu ce jour par Maître Rousseau, Notaire à La Barthe de Neste, le BAILLEUR a acquis en l'état futur d'achèvement, un (des) lot(s) dans le programme dénommé « Les Chalets de l'Adet » à Saint Lary - Pla d'Adet, dans un immeuble de logements à destination de Résidence de Tourisme.

Le PRENEUR déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le règlement de copropriété, le descriptif des parties communes et privatives, les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer les logements au plus tard en décembre 2007.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ladite Résidence sous forme d'une Résidence de Tourisme classée, en assurant un certain nombre de prestations de services para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Ainsi, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots de ladite Résidence, puis les sous-louer meublés aux futurs résidents, le PRENEUR versant ainsi un loyer au BAILLEUR et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations de services para-hôtelières ci-après décrites à l'article 3.

Il est également précisé que les vacanciers auront gratuitement accès, et sans restriction, à l'ensemble des parties communes et des équipements collectifs de la Résidence.

CECI EXPOSE, il est passé au BAIL COMMERCIAL objet des présentes.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR qui l'accepte, les biens prêts à être meublés pour l'habitation, dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

ARTICLE 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement

Local(aux) constitué(s) :

- du(des) logement(s) numéro(s) 105
 - superficie habitable **37.47 m²**
 - parking **inclus**
 - casier à ski **inclus**
- type **T2C**
bâtiment **Saint Médard**

et, avec ce(s) lot(s), les parties communes tant générales que particulières, telles que leurs consistances tant matérielles que juridiques résultent des plans et descriptifs annexés à l'acte de vente visé en l'exposé et du Règlement de Copropriété, pièces dont le PRENEUR reconnaît expressément avoir eu connaissance et faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR.

Il est précisé que ce(s) local(aux) est(sont) loué(s) nu(s), la fourniture du mobilier étant à la charge du PRENEUR, comme indiqué plus loin.

ARTICLE 2 - Durée et prise d'effet du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme et irrévocable de 9 (neuf) entières et consécutives. Le bail est réputé conclu au jour d'acquisition des biens par le BAILLEUR, mais ne prendra effet qu'à la date de mise à disposition effective desdits biens au PRENEUR. A défaut de date de prise de possession des lieux par Le PRENEUR précisément actée par les parties, il est convenu que celle-ci sera réputée intervenue au premier jour d'ouverture de la Résidence de Tourisme au public.

Le PRENEUR, en application de l'Article 145-4 du Code de Commerce, renonce expressément à sa faculté de résiliation à l'issue des deux premières périodes triennales.

A l'issue du bail, le PRENEUR devra faire part au BAILLEUR de son intention de renouveler ou non le bail au plus tard douze (12) mois avant son terme par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, le BAILLEUR le dispensant expressément par la présente des formalités de congé prévues par les textes applicables. De même, au cas où le BAILLEUR ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le PRENEUR au minimum douze (12) mois avant dans les formes requises par la loi.

ARTICLE 3 - Destination des lieux

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant la Résidence, dont celui (ceux) objet(s) des présentes, d'une activité d'exploitation de Résidence de Tourisme classée, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ladite Résidence pour un usage d'habitation, pour des séjours en général de courtes durées. En conséquence, le PRENEUR bénéficiera de la jouissance exclusive des parties communes et éléments d'équipements collectifs de l'ensemble immobilier, lesquels forment un tout homogène indispensable et indissociable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

Le BAILLEUR déclare qu'il est déterminant de son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA.

Le PRENEUR devra payer ponctuellement chacune de ces primes, et justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du BAILLEUR. Ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte. Le BAILLEUR autorise donc irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu de toutes assurances. Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR à hauteur des sommes qu'il aura lui-même engagées pour faire procéder aux travaux de réparation, de remise en état ou de reconstruction, y compris les éventuels frais administratifs, de procédures ... nécessaires à la mise en œuvre de ceux-ci. Pour cela, le BAILLEUR s'engage expressément à fournir à première demande du PRENEUR tout pouvoir pour agir en son nom, y compris devant les juridictions compétentes. A défaut, le BAILLEUR sera tenu responsable vis-à-vis du PRENEUR, ce dernier étant alors expressément autorisé à effectuer les travaux de réparation, de remises en état ou de reconstruction concernés et nécessaires et à en déduire le coût sur le loyer.

G - Contribution, taxes et charges diverses

Le PRENEUR acquittera l'ensemble des charges de copropriété à l'exclusion de celles relatives aux gros travaux, travaux exceptionnels, aux grosses réparations de l'article 606 du code civil, et de toutes dépenses engagées par le BAILLEUR sans l'accord express du PRENEUR. Le PRENEUR acquittera également les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses locatives nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, etc...) ainsi que l'ensemble des taxes fiscales ou parafiscales ou impôts découlant de son activité, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et l'ensemble des charges liées aux services de la Résidence de Tourisme et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le BAILLEUR conservera la charge de ses impôts, notamment de la taxe foncière, des travaux de mise en conformité tant pour les parties communes que privatives, d'une quote-part forfaitaire des charges de copropriété à hauteur de 10.87 € HT, par mètre carré habitable et par an. Cette somme sera ensuite révisée sur le même principe que le loyer (cf paragraphe 5.1-C ci-après) et sera déduite du paiement de la première échéance annuelle.

H - Enseigne :

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires. Cette installation sera réalisée et entretenue aux frais du PRENEUR.

Il est expressément convenu que le PRENEUR ne pourra être appelé en responsabilité pour le paiement des charges ou taxes diverses non précisées ci-avant.

4.2 - Concernant le BAILLEUR

A - Garanties

Le BAILLEUR autorise irrévocablement le PRENEUR dûment mandaté à cet effet par le présent bail, et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction, telles que les garanties d'achèvement, biennales et décennales, auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance dommages ouvrages auprès du syndic. Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR, qui aura la charge de faire exécuter les travaux à hauteur du montant de ces indemnités.

B - Cession

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant à l'article 3 et à céder son bail sous réserve que cette cession n'entraîne pas la moindre rupture de l'exploitation.

C - Sous-location

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité et sous les réserves qui suivent :

- cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause la destination telle que définie à l'article 3,
- les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail.

Le BAILLEUR dispense donc expressément le PRENEUR de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location et renonce définitivement à invoquer les dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce.

D. -Mandat

En raison du caractère du présent bail et de sa durée, le BAILLEUR s'interdit d'initier ou de voter toute décision collective lors des assemblées générales ou exceptionnelles de copropriété tendant à modifier, à aggraver ou à entraver l'exploitation par le PRENEUR de la Résidence ou pouvant porter un quelconque préjudice dans l'exercice de l'activité du PRENEUR ou de ses sous-traitants.

Le BAILLEUR avisera le PRENEUR de la date de la convocation aux assemblées générales de copropriété et, en cas d'absence du BAILLEUR, et dans le respect des dispositions de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, il transférera ses pouvoirs au PRENEUR ou à toute personne désignée par celui-ci aux fins

senté.

ARTICLE 5 - Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujéti à la T.V.A.

Ce loyer est payable :

- partie en numéraire,
- partie en nature.

5.1 - Loyer en numéraire

A - Montant du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à **5756 euros HT**. Ce loyer sera majoré de la TVA dont le taux en vigueur à la signature du bail est de 5,5%.

B - Paiement du loyer

Les loyers seront payés à terme échu par le PRENEUR trimestriellement au BAILLEUR, aux 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Les loyers seront payés au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

C - Révision du loyer

De convention expresse, le loyer sus-visé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et plafonné à 1,50% par an. L'indice de base à retenir est celui du trimestre de livraison. De convention expresse, s'il intervenait une mesure gouvernementale de limitation des prix, le jeu de l'indexation respecterait la mesure administrative.

5.2 - Loyer en nature

A - Définition du loyer en nature

Au loyer en numéraire s'ajoutera un loyer en nature, consistant en la mise à disposition du BAILLEUR des droits de séjours déterminés en entête des présentes. Les séjours s'effectueront dans l'appartement du bailleur ou dans un appartement de caractéristiques identiques et selon les modalités précisées à l'article 6.

B - Evaluation du loyer en nature

Le montant hors taxes de cette fraction de loyer sera évalué en attribuant à chacune des périodes de base mises à la disposition du bailleur, la valeur hors taxes résultant de 80% du tarif public pratiqué chaque année par le PRENEUR.

C - Révision du loyer en nature

D'un commun accord entre le PRENEUR et le BAILLEUR, il est expressément stipulé que la révision du loyer en nature, résultera de l'évolution du tarif public qui tiendra lieu de révision annuelle et forfaitaire dudit loyer et ce pendant toute la durée du bail.

5,3 - Conditions particulières

Le BAILLEUR s'engage à quittancer la facture annuelle de loyer total (loyer en numéraire + loyer en nature) qui sera établie pour son compte par le PRENEUR, et à accepter la facture annuelle afférente aux droits de séjour. Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux alors en vigueur, et pourront être compensées entre elles.

5.4 - Stipulations particulières

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR pourra remettre *en* question le loyer en cas de force majeure interrompant l'activité touristique (tel que tremblement de terre, pollution de toute nature, catastrophe naturelle, entrave administrative ou autre au libre accès ou à la circulation des personnes ou des biens, ...) ou d'événements amenant un dysfonctionnement dans l'activité du PRENEUR, notamment une quelconque modification dans la destination ou l'accès des parties communes ou encore leur mauvais entretien ou fonctionnement étant entendu que cette disposition ne saurait s'appliquer dans l'éventualité où le PRENEUR aurait le contrôle de l'entretien ou du fonctionnement desdites parties communes.

ARTICLE 6 - Organisation du droit de séjour lié au loyer en nature

6.1 - Calendrier des séjours

Le PRENEUR communiquera chaque année au BAILLEUR le calendrier d'occupation au plus tard :

- le 15 juillet pour la période d'hiver
- le 15 décembre pour la période d'été

Les séjours sont, au minimum, d'une semaine et commencent le samedi, à partir de 17h00 et se terminent le samedi à 10H00.

6.2 - Réserve des séjours

- a) le BAILLEUR devra, chaque année, notifier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit d'occupation, au plus tard :



W

G

⊖

- le 1er septembre pour la période d'hiver,
 - le 31 janvier pour la période d'été.
- b) si, pour une raison ou une autre, le BAILLEUR n'avait pas reçu les documents prévus au paragraphe précédent, il lui appartiendrait d'en prévenir le PRENEUR, au plus tard 10 jours avant les dates d'échéances définies ci-dessus.
- c) à défaut d'avoir manifesté son choix dans les délais, le BAILLEUR ne pourra exercer ses droits de séjour qu'en fonction des disponibilités selon les saisons qui lui seront indiquées par le PRENEUR.
- d) il en sera de même en cas de changement après les dates limites et pour toute demande de modification.
- e) 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 l'année suivante dans le cas où il n'utiliserait pas la totalité des droits de séjour résultant de cette fraction de loyer.

6.3 - Modalités d'occupation

Le BAILLEUR bénéficie, comme les locataires du PRENEUR, des prestations fournies à la clientèle du PRENEUR et comprises dans le tarif public utilisé pour l'évaluation des droits de séjour, à savoir au minimum :

- accueil, réception
- entretien à la fin du séjour, sachant que l'appartement devra être laissé en bon état et propre.

Pendant la période d'occupation, le BAILLEUR sera soumis aux mêmes obligations que tout autre locataire de la résidence, notamment en ce qui concerne le règlement intérieur et les dommages qui pourraient être causés aux installations et au matériel mis à sa disposition.

Le BAILLEUR s'acquittera de l'ensemble des prestations facturées par le PRENEUR dans le cadre des services annexes éventuellement utilisés par le BAILLEUR pendant son séjour, à l'exception des équipements spéciaux communs (piscine, saunas, ...). Il bénéficiera également de la mise à disposition gracieuse des draps et kits linge pour son séjour.

Il est expressément convenu qu'aucune occupation du BAILLEUR ne pourra s'effectuer pendant les périodes de fermeture de la résidence.

Enfin, le BAILLEUR bénéficiera d'une possibilité d'occupation dite "week-end de dernière minute", en fonction des disponibilités du PRENEUR, qu'il pourra réserver au plus tôt deux (2) jours avant le départ, moyennant une somme forfaitaire de Quarante (40) €uros TTC, directement déduite de son loyer.

6.4 - Cession des droits d'occupation

Afin de respecter la réglementation sur les résidences de tourisme et d'éviter le déclassement, le BAILLEUR s'oblige dans le présent contrat, que s'il entendait ponctuellement céder ses droits d'occupation, à en aviser le PRENEUR et à les lui confier exclusivement. Le PRENEUR pourra se charger de proposer à la location la ou les semaines non occupées par le BAILLEUR sans engagement et pour un loyer de 50% du prix public.

6.5 - Année de livraison

Il est expressément convenu et accepté par le BAILLEUR que l'utilisation de ses droits d'occupation, lors de l'année de livraison, s'effectuera sous réserve des disponibilités du PRENEUR.

ARTICLE 7 - Occupation de l'appartement en sus du droit d'occupation

Cette faculté est non contractuelle et indépendante des conditions du présent bail. Elle permet au BAILLEUR d'occuper son appartement ou un appartement similaire dans la résidence, en fonction des disponibilités, au tarif public moins 20 % de réduction. Le BAILLEUR bénéficiera en outre d'une réduction de 20% sur les prix publics de location sur l'ensemble des résidences LAGRANGE CLASSIC, LAGRANGE FAMILY et LAGRANGE PRESTIGE, selon disponibilités et 10 % sur l'ensemble de la brochure LAGRANGE, en réservant directement et exclusivement auprès du PRENEUR.

ARTICLE 8 - Bourse d'échange

Il s'agit d'une possibilité, et non d'un droit contractuel, offerte au BAILLEUR, d'échanger à valeur équivalente son droit d'occupation dans une autre résidence gérée par le PRENEUR. Le PRENEUR se réserve en outre la possibilité de ne pas donner suite à une demande d'échange, notamment en fonction des disponibilités et/ou des impératifs de planning.

ARTICLE 9 - Déclarations fiscales

Le BAILLEUR et le PRENEUR entendent soumettre le présent bail au régime de la TVA, conformément aux dispositions combinées des articles 261-D-4 a, b et c du Code Général des Impôts, ainsi qu'aux précisions apportées par les instructions administratives du 11 avril 1991, 9 juillet 1991 et 30 avril 2003. Le BAILLEUR, conformément à l'article 293 B du Code Général des Impôts, déclare expressément renoncer à la franchise en base. Il s'engage à cet effet à exercer cette option dans la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des Impôts, ainsi que par l'envoi d'une lettre recommandée à la Recette des Impôts dont il dépend, étant précisé qu'il devra, par ailleurs, assumer toutes les obligations relatives aux assujettis à la TVA et plus particulièrement à la souscription de la déclaration d'existence précitée.

ARTICLE 10 DIVERS

Sous réserve de l'accord du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander la modification de son Pack, tous les Trois (3) ans.

En cas de revente, de donation et plus généralement de tout acte de disposition entraînant mutation des biens objets du présent bail, le bénéficiaire se verra transférer à son égard les droits et obligations résultant des présentes auxquels il sera obligé de plein droit et du seul fait de ce transfert. Le BAILLEUR s'engage à faire annexer le présent bail à toute promesse de vente ou tout acte entraînant projet ou réalisation d'un transfert de propriété.

ARTICLE 11 - Frais

Les frais et honoraires, droits de timbres et d'enregistrement, relatifs au présent bail seront à la charge de la partie qui en fera la demande.

ARTICLE 12 - Election de domicile - Attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux entêtes des présentes. Pour tout litige pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de Paris.

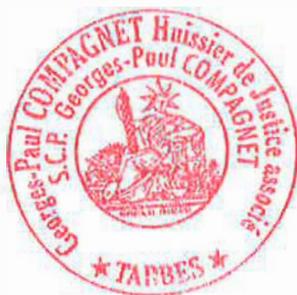
Fait à exemplaires originaux,
A le 7
Le par et

LE BAILLEUR

[Handwritten signature]
[Handwritten signature] r\ (JW'

**LE PRENEUR
RESITEL S.A.**

RESITEL
Chemin de Vieille Aure
Lieu dit Traoues
65700 VIGNEC



RÉPARTITION DES CHARGES

M

Copropriété : LES CHALETS DE L'ADET

PLA D'ADET
65170 SAINT-LARY-SOULAN

Exercice du 01/04/2018 au

31/03/2019 Copropriétaire : xxx

Références : P022003

Lyon 06, Le 28 mai 2019

Monsieur

Veillez trouver ci-dessous un arrêté des charges concernant la résidence citée en référence.
Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'assurance de nos sentiments distingués.

Le service comptable.

Lot	Lots secondaires	Avances			
		Trésorerie	Travaux	Autres	Fonds tvx.
Lot N°000079 Type : 2 Piè...	000053 - Casier à Ski , 000122 - Parking	272,00	0,00	0,00	189,04

Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dC	Dont locatif	Dont TVA
Millièmes Généraux	55146,46			1069,84	711,19	126,33
Eau	5 206,48	10000	194	111,00	101,00	5,26
Assainissement	5 554,75	10000	194	110,76	107,76	
Electricité	24 660,38	10000	194	478,99	478,39	79,73
Loyer	1 446,76	10000	194	28,06		
Location Salle	72,00	10000	194	1,40		
Contrat dératisation	288,53	10000	194	5,60		0,51
Contrat curage	707,34	10000	194	13,73		1,25
Entretien et réparation	1 239,83	10000	194	24,04	24,04	3,14
Entretien et réparation NR	3 552,84	10000	194	68,91		4,33
Assurance	1 410,97	10000	194	27,36		
Assurance Protection Juridique	418,76	10000	194	8,12		
Honoraires Syndic	8 000,00	10000	194	155,28		25,92
Frais postaux	543,76	10000	194	10,54		
Frais de procédures	2 043,06	10000	194	39,65		6,19
Charges bât Saint Médard	6 715,68			264,60	175,18	42,27
Nettoyage SM	4 200,00	10000	394	165,48	165,48	27,58
Maintenance extincteurs SM	805,64	10000	394	31,75		5,30



Libellé	Montant à répartir	Tantièmes immeuble	Tantièmes lots	Montant dû	Dont locatif	Dont TVA
Entretien Réparation NR SM	283,80	10000	394	11,18		1,01
Maintenance VMC SM	246,24	10000	394	9,70	9,70	0,63
Frais procédure SM	1 180,00	10000	394	46,49		7,75
Charges ascenseurs St Méd	2170,45			37,59	31,48	4,16
Telephone Ascenseur SM	350,29	10000	173	6,11		1,02
Contrat ascenseur SM	1 820,16	10000	173	31,48	31,48	3,14
Charges piscine	11 290,80			284,64	254,13	45,03
Eau Piscine	161,89	9996	252	4,08	4,08	0,21
Nettoyage Piscine	5 750,00	9996	252	144,96	144,96	24,16
Contrat entretien piscine	2 757,26	9996	252	69,51	69,51	11,59
Entretien Réparation Piscine	1 411,35	9996	252	35,58	35,58	4,65
Entretien Réparation PiscineNR	1 210,30	9996	252	30,51		4,42
Charges Parkings	4129,00			79,40	79,40	12,85
Maintenance Barrière Parking	256,00	52	1	4,91	4,91	0,44
Déneigement	3 873,00	52	1	74,49	74,49	12,41
Provision : 1 798,28				1 736,07	1 251,38	230,64
Dont TVA : 230,64						

Rep.muret parking SM				91,85	0,00	15,31
				0,00		
Rep.muret parking SM	4 776,00	52	1	91,85		15,31
Provision : 91,85				91,85		15,31
Dont TVA : 15,31						

Total des charges	1 827,92	1 251,38	245,95
dont TVA	245,95		
dont déductible	237,25		

Récapitulatif tous lots confondus

Total des charges	1 827,92	Provisions à déduire	1 890,13	Solde de charges	-62,21
Dont locatif	1 251,38	Dont non locatif	576,54	Dont TVA	245,95

Rappel de votre compte		Exigibilité	Dépenses	Recettes
01/04/2018	Ap.budget 01/04/18 au 30/09/18 Lot 79		899,14	
01/04/2018	Solde Anterieur			2 034,71
01/04/2018	Ap.budget 01/04/17 au 30/06/17 Lot 79		474,33	
01/04/2018	Ap.budget 01/04/16 au 30/06/16 Lot 79		458,00	
01/04/2018	Ap.budget 01/07/16 au 30/09/16 Lot 79		458,00	
01/04/2018	Ap.budget 01/10/16 au 31/12/16 Lot 79		457,88	
01/04/2018	Ap.budget 01/01/17 au 31/03/17 Lot 79		457,88	
01/04/2018	Action en justice pouriss N° 1 Lot 79		67,90	
01/04/2018	Charges lot 79 repart. au 31/03/17			210,01
01/04/2018	Ap.budget 01/07/17 au 30/09/17 Lot 79		474,33	
01/04/2018	Ap.budget 01/10/17 au 31/12/17 Lot 79		474,33	



01/04/2018	Fonds Travaux	Lot 79		95,06	
01/04/2018	Rplt clôture entrée parki N° 1	Lot 79		6,29	
01/04/2018	Rep.muret par1<ing SM	N° 1 Lot 79		92,65	
01/04/2018	Ap.budget 01/01/18 au 31/03/18	Lot 79		474,33	
01/04/2018	Charges Résitel ADF 01/04/18>30/09/18				899,14
23/06/2018	Charges Résitel EX 01/04/17>31/03/18				31,32
23/06/2018	Charges lot 79 repart. au 31/03/18			31,32	
23/06/2018	Répart.Action en justice pouri	Lot 79		20,00	
01/10/2018	Ap.budget 01/10/18 au 31/03/19	Lot 79		899,14	
01/10/2018	Rplt clôture entrée parki N° 2	Lot 79			6,29
01/10/2018	Rep.muret par1<ing SM	N° 2 Lot 79			0,80
01/10/2018	Charges Résitel ADF 01/10>31/03/19				899,14
01/01/2019	Fonds Travaux, Appel du 01/01/2019		01/01/2019	93,12	
Cumul Dépenses Recettes				5 933,70	4 081,41
Votre situation en fin d'exercice comptable au 31/03/2019				1 852,29	
01/04/2019	Solde de charge de vos lots				62,21
01/04/2019	Charges Résitel ADF 01/04/19 AU 30/09/19				945,38
01/04/2019	Budget Exercice du 01/04/2019 au 31/03/2020, Appel du 01/0		01/04/2019	945,38	
22/06/2019	Charges Résitel EX 01/04/18>31/03/2019			62,21	
Cumul Dépenses Recettes				6 941,29	5 089,00
Votre situation au 28/05/2019				1 852,29	
SOLDE A PAYER				1 852,29	

Modalités de règlement:

A payer, 1852,29 euros à l'ordre de LES CHALETS DE L'ADET



vosre compte sur internet



X

Papillon à nous retourner en cas de règlement par chèque.

0

Montant: 1 852,29