

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site

www.kerneur-huissiers.fr



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à	45,37
20,00 %	
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR

## PV DE DESCRIPTION

Société Civile Professionnelle KERNEUR & ASSOCIES, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de Créteil, 1 rue Léon Bocquet 94100 SAINT MAUR DES FOSSES, l'un d'eux soussigné

L'AN **DEUX MILLE VINGT QUATRE** et le **VINGT DEUX AVRIL**

### A LA REQUETE DE :

La **SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme au capital de 1.025.947.048,75€ ayant pour numéro unique d'identification B 552 120 222 RCS de PARIS, dont le siège social est 29 boulevard Haussmann 75009 PARIS, prise en la personne de son Président du Conseil d'administration Monsieur Lorenzo BINI SMAGHI et de son Directeur Général Monsieur Slawomir KRUPA, ou de tout autre personne bénéficiaire d'une délégation de pouvoirs.

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Loren MAQUIN-JOFFRE, agissant pour le compte de la SELARL AKPR, société d'avocats près la Cour d'Appel de PARIS, inscrite au Barreau du Val-de-Marne, exerçant 14 rue Lejemptel à VINCENNES (94300).

### AGISSANT EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un arrêt rendu par défaut en dernier ressort par la 16<sup>ème</sup> Chambre de la Cour d'Appel de VERSAILLES le 18/01/2018, signifié le 05/02/2018 à Monsieur ROCHDI Brahim, définitif selon certificat de non-opposition délivré par la Cour d'Appel le 12/03/2018 et d'un certificat de non-pourvoi délivré par la Cour de Cassation le 17/05/2018, infirmant le jugement rendu par la 6<sup>ème</sup> Chambre du Pôle Civil du Tribunal de Grande Instance de NANTERRE en date du 27/05/2016.

Faisant suite aux commandements de payer valant saisie immobilière préalablement signifié à Monsieur Brahim ROCHDI par acte de la SAS BENZAKEN ET ASSOCIES, Commissaires de Justice à NANTERRE le 01/03/2024.

Et des articles R321-1 à R321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de HUIT JOURS imparti à Monsieur Brahim ROCHDI, dont la dernière adresse connue est à NANTERRE (92000), 36 rue des Fontenelles,

Il convient de procéder à la description du bien immobilier lui appartenant sis VINCENNES (94300), 25 avenue des Murs du Parc, correspondant au lot 159, disposant 69/10.000èmes des parties communes et des droits résultants de la division du volume 6.

Le lot 159 est situé dans un ensemble immobilier dénommé Lotissement « LE DOMAINE DU BOIS DE VINCENNES » situé sur la commune de VINCENNES (94300), Rue des Pommiers, à l'intérieur du lot de volume 6, issu de la subdivision du lot de volume 3, et fait partie du lot 4 du lotissement et ayant pour assiette foncière les parcelles cadastrées section K n°14 « Lieudit 8 rue des Pommiers », pour une contenance de 63 ares 98 centiares, et section K n°42 « Lieudit rue des Pommiers », pour une contenance de 9 ares 84 centiares.

Je, **Yann KERNEUR**, Commissaire de Justice Associé, membre de la SCP KERNEUR ET ASSOCIES, titulaire d'un Office de Commissaires de Justice à la résidence de SAINT MAUR des FOSSES 94100, y domicilié 1 rue Léon Bocquet, soussigné,

Me suis rendu ce jour sur place où en présence de :

- ☐ Monsieur RIBEIRO, de la société ARIANE ENVIRONNEMENT, société de diagnostics immobiliers

S.C.P.

**KERNEUR & Associés**

Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre site

www.kerneur-huissiers.fr



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

EXPEDITION



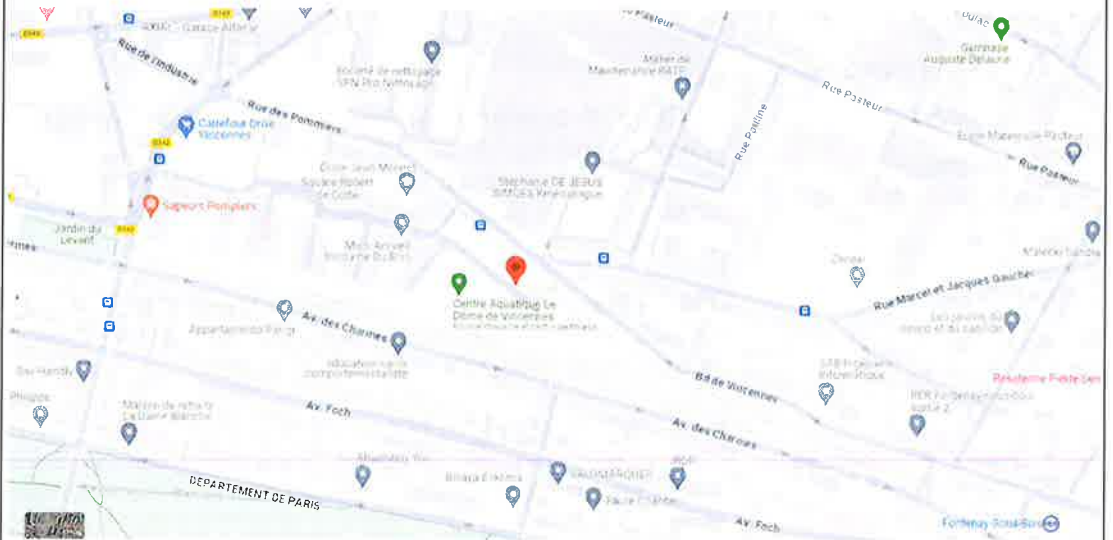
Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR

Et où j'ai procédé aux constatations suivantes :

Le bien objet des présentes est situé à VINCENNES (94300), 25 avenue des Murs du Parc.

L'immeuble est géré par le syndic LFP LINCOLN FRANCOIS PREMIER, sis 96-104, 96 Avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.



Sur place, il figure la résidence étudiante « LES ESTUDINES ».

La société RESIDENCES SERVICES GESTION dont le siège social est au 20 rue Quentin-Bauchart, 75008 PARIS occupe la résidence et notamment le bien appartenant à Monsieur Brahim ROCHID suivant un acte sous signature privée contenant bail commercial (dont une copie est jointe au présent acte), signé le 20/08/2008 à PARIS, pour une durée de 11 ans et ils s'est renouvelé pour une durée de 9 ans, moyennant un loyer annuel de 4461€ HT, payable par trimestre civil échu.

J'ai sonné à l'interphone de l'accueil de la résidence et une personne m'a ouvert.

Je me suis présenté à la personne chargée de l'accueil qui m'a indiqué que la résidence est constituée des escaliers A et B, comprenant 6 étages.

Elle ajoute que les étages 4, 5 et 6 de l'escalier B comprend des chambres d'hôtel.

La résidence est composée d'un parking, d'une salle de sport, d'une cafétéria et d'une laverie.

Elle m'indique que l'appartement appartenant à Monsieur Brahim ROCHDI est situé au deuxième étage de l'escalier B, porte B223.

**S.C.P.**  
**KERNEUR & Associés**  
Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site

[www.kerneur-huissiers.fr](http://www.kerneur-huissiers.fr)



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :

FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR



S.C.P.

**KERNEUR & Associés**

Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre site

www.kerneur-huissiers.fr



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR

Je me dirige vers l'escalier B situé à gauche de l'accueil de la résidence. Puis, j'accède au deuxième étage en empruntant l'ascenseur.

Je sonne à la porte numérotée B223 situé tout de suite à droite de l'ascenseur.



Là étant, une femme m'ouvre, je lui déclare mes nom, prénom, qualité et l'objet de ma visite.

Elle me déclare être Madame Nour ELANTABLY, et, elle m'invite à entrer et elle m'autorise à prendre des photographies de l'appartement.

Il s'agit d'un logement composé d'une salle d'eau avec un espace sanitaire, d'une kitchenette et d'une pièce à vivre.

Elle verse à la résidence étudiante un loyer mensuel d'un montant de 832.47€.

Le logement est chauffé par des radiateurs électriques.

**S.C.P.**  
**KERNEUR & Associés**  
Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site  
www.kerneur-huissiers.fr



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC  
30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR

Dans l'entrée du logement, tout de suite à gauche de l'entrée, il y a une salle d'eau avec un espace sanitaire.

Le sol est recouvert d'un carrelage blanc.

La salle d'eau est équipée d'une cabine de douche, d'une cuvette avec sa lunette, d'un lavabo avec un meuble bas.



**S.C.P.**  
**KERNEUR & Associés**  
Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Païement Sécurisé en ligne sur notre  
site

[www.kerneur-huissiers.fr](http://www.kerneur-huissiers.fr)



Païement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC  
30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR



**S.C.P.**  
**KERNEUR & Associés**  
Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site

[www.kerneur-huissiers.fr](http://www.kerneur-huissiers.fr)



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC  
30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR

En face de l'entrée de l'appartement, il y a une kitchenette.

Le sol est recouvert d'un carrelage.

La kitchenette est équipée d'un évier simple bac avec un égouttoir et d'une plaque de cuisson à induction.

Il y a également un coffret métallique contenant le compte électrique, le tableau électrique et le disjoncteur différentiel.



1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site

[www.kerneur-huissiers.fr](http://www.kerneur-huissiers.fr)



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR





**S.C.P.**

**KERNEUR & Associés**

Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site

[www.kerneur-huissiers.fr](http://www.kerneur-huissiers.fr)



**Paiement Sécurisé**

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :

FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR

La pièce à vivre jouxte la kitchenette.

Le sol est recouvert d'un lino effet parquet.

Il y a une fenêtre qui donne sur le boulevard de Vincennes.



**S.C.P.**  
**KERNEUR & Associés**  
 Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
 94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
 Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
 @huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre site

www.kerneur-huissiers.fr



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
 HSBC  
 30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :  
 FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
 vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
 COMMISSAIRE  
 DE  
 JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
II T	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
 92400375 - SR



**S.C.P.**

**KERNEUR & Associés**

Commissaires de Justice Associés

1 rue Léon Bocquet  
94100 SAINT MAUR DES FOSSES  
Tél. : 01 48 83 01 27

scp.kerneur.associés  
@huissier-justice.fr

Paiement Sécurisé en ligne sur notre  
site

www.kerneur-huissiers.fr



Paiement Sécurisé

Référence bancaire :  
HSBC

30056 00677 06775715347

BIC : CCFRFRPP

IBAN :

FR76 3005 6006 7706 7757 1534 753

Etude ouverte du Lundi au  
vendredi d 09h00 à 12h00

**ACTE DE  
COMMISSAIRE  
DE  
JUSTICE**

*EXPEDITION*



Emol.	219,16
SCT	7,67
-----	
H.T.	226,83
Tva à 20,00 %	45,37
-----	
T.T.C	272,20

REFERENCES A RAPPELER :  
92400375 - SR



Telles sont mes constatations et les déclarations qui m'ont été faites.

Aux présentes sont annexés le bail commercial conclu entre Monsieur ROCHDI Brahim et la société RESIDENCES SERVICES GESTION et du dossier de diagnostic technique réalisé par la société ARIANE ENVIRONNEMENT.

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

Yann KERNEUR

**BAIL COMMERCIAL**  
EN APPLICATION ARTICLES L 145-1 à L 145-60 DU NOUVEAU CODE DU COMMERCE  
**DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES**  
DANS UNE RESIDENCE AVEC SERVICES

**Résidence « Les Académies de Vincennes »**

Entre les soussignés

- **Monsieur Brahim ROCHDI**, Chauffeur, demeurant NANTERRE (Hauts de Seine) 62 Boulevard de Pesaro,  
Né à NANTERRE (Hauts de Seine) le 18 Novembre 1972.  
Divorcé de **Madame Carine Séverine WEIGEL** par jugement du juge aux affaires familiales du tribunal de  
Grande Instance de NANTERRE (Hauts de Seine) rendu le 28 Avril 2006.  
De nationalité Française.  
Résident au sens de la réglementation fiscale.  
Non soumis à un Pacte Civil de Solidarité ainsi déclaré et confirmé par une attestation du Tribunal d'Instance de  
PUTEAUX en date du 11 Juin 2008, faisant en tout état de cause cette acquisition pour son compte personnel.

ci-après désigné par le vocable "le bailleur", d'une part

- La société **RESIDENCES SERVICES GESTION**, Société par actions simplifiée au capital de 2 000 000 euros,  
immatriculée au RCS de Paris N° B 404 362 576, APE 551 C dont le siège social est 42, avenue George V — 75008  
Paris, représentée par Monsieur Christian Verlainne, agissant en qualité de Directeur  
Général.

ci-après désignée par le vocable "le preneur", d'autre part,

**Il a été convenu ce qui suit:**

**1 - Bail**

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L 145-1 à L 145-60  
du Nouveau Code du Commerce et aux articles non abrogés du Décret du 30/09/1953, au preneur qui l'accepte sous  
les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les locaux d'habitation équipés et meublés  
ci-après désignés, faisant partie de la résidence «Les Académies » située avenue des murs du parc à Vincennes  
(94300).

LOT N° B 223..... situé au 2<sup>ème</sup> .....étage.

Il est précisé, à toutes fins utiles, que les immeubles dont dépendent les locaux faisant l'objet du présent contrat sont  
en cours de construction.

Le preneur déclare, du fait de la transmission des pièces essentielles, à savoir le descriptif des parties communes et  
privatives, ainsi que les plans, avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance des locaux,  
ainsi que de la nature des biens mobiliers qui les garnissent.

**2 - Durée du bail.**

Le bail est consenti pour une durée ferme de onze années.

Cette durée initiale est ferme le preneur renonce expressément à la faculté de résiliation triennale prévue par l'article  
L145-4 du Code du Commerce.

B. R      CMM

### 3. Clauses particulières concernant la prise d'effet.

Du fait de la nature même du contrat de location, la prise d'effet aura lieu le 1<sup>er</sup> octobre 2008 à la condition expresse que la livraison (conformément aux conditions de l'acte de Vente en Etat Futur d'Achèvement) par Bouygues Immobilier au bailleur des biens immobiliers objets du bail ainsi que des parties communes soit réalisée avant le 30 septembre 2008.

La mise à disposition des locaux au preneur aura lieu le jour de la prise d'effet du bail.

En cas d'acquisition ultérieure à la date de livraison de l'immeuble, le présent bail prendra effet au lendemain de la date d'acquisition.

En cas de retard dans l'exécution des travaux, le bail prendrait effet seulement à la date de livraison effective du bien objet du bail et des parties communes.

Le présent bail prendra fin à l'expiration d'une période de onze années entières et consécutives, à compter de la prise d'effet fixée ci-dessus, sauf l'effet du droit au renouvellement au profit du preneur résultant du statut des baux commerciaux.

A défaut de manifestation de volonté de l'une ou l'autre des parties de mettre fin au bail dans les formes prévues par les dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce ou si le preneur ne demande pas le renouvellement de son bail dans les conditions de l'article L.145-10 du Code de Commerce, le bail sera renouvelé pour 9 ans.

### 4. Destination.

Le preneur ne pourra exercer, dans les biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent contrat, qu'une activité d'hébergement à caractère para-hôtelier, consistant en la sous-location meublée des logements situés dans le dit immeuble -pour des périodes de temps déterminées- avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- le nettoyage régulier des locaux,
- la distribution de petits déjeuners,
- la fourniture de linge de maison,
- l'accueil- réception.

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à offrir aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement, au moins trois des quatre prestations précitées, dans les conditions prévues par l'article 261 D-4-b du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

Le bailleur renonce expressément au bénéfice de la franchise en base prévue à l'article 293 B du Code Général des Impôts.

Il s'engage, à cet effet, à exercer cette option lors de la souscription de 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.

### 5. Charges et conditions.

#### Concernant le preneur

#### Charges :

Le preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées aux décrets 87.712 et 87-2713 du 26 août 1987, dans sa rédaction de ladite date ainsi que toutes charges afférentes aux services de para-hôtellerie.

Le preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.

Bail commercial logements meublés  
Résidence « Les Académies » – avenue des murs du parc – 94300 VINCENNES

Il conservera à sa charge les dépenses afférentes aux services de para-hôtellerie.

Le preneur conservera à sa charge l'entretien des locaux, les dépenses de remise en état des logements (y compris le réfrigérateur, les convecteurs et le chauffe eau), ainsi que l'entretien du mobilier et, au besoin, le remplacement de celui-ci pendant la durée initiale du bail (11 ans), au cas notamment où la responsabilité de l'occupant des lieux ne peut pas être mise en cause, ou dans le cas où la garantie du fournisseur du mobilier ne pourrait pas s'appliquer.

Au terme de la période initiale du bail (11 ans), le renouvellement du mobilier, si nécessaire, sera à la charge du bailleur.

Impôts et taxes :

Le preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus.

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs.

Enseigne:

Le preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives. Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais de la Société preneuse et entretenue en parfait état.

Assurance:

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols et de dégâts des eaux, couvrant les biens mobiliers et les éléments d'équipements dissociables garnissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

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

Le preneur se réserve la faculté de souscrire toute assurance de responsabilité professionnelle.

Etat des lieux :

Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties lors de la restitution des locaux par le preneur, par référence à la liste du mobilier mis à disposition par le bailleur au preneur lors de la prise d'effet du bail. Le mobilier installé restera entièrement propriété du bailleur.

Concernant le bailleur

Mobilier :

Le bailleur s'oblige à passer commande auprès du preneur pour l'acquisition du mobilier nécessaire à l'exploitation des biens objets du présent bail, pour un montant maximum de 3000 € (trois mille euros) hors taxes par chambre, selon liste jointe en annexe.

En raison des obligations assumées par le preneur, le bailleur s'oblige à conserver le local garni du mobilier nécessaire à la sous-location meublée, étant entendu que l'entretien du mobilier et, au besoin, son remplacement, seront assurés et pris en charge par le preneur pendant la durée initiale du bail, dans les conditions précisées au présent article.

Charges :

Le bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, taxe foncière --y compris la taxe d'ordures ménagères-- ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (et notamment honoraires et frais postaux de syndic, et assurance de l'immeuble).

Le « bailleur » reste d'une manière générale redevable des travaux et dépenses engagés sans l'accord express du « preneur » que ce soit sur les parties privatives ou communes.

B.R. 

Bail commercial logements meublés

Résidence « Les Académies » – avenue des murs du parc – 94300 VINCENNES

Non concurrence:

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans un ou plusieurs lots de la copropriété dont dépend le lot objet du présent bail, ou de louer ce lot, pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages et intérêts envers le preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Exploitation, cession:

Le bailleur autorise le preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, tel que défini ci-avant, et à céder son bail après en avoir informé le bailleur, et à charge cependant de rester garant jusqu'à la fin du bail et de répondre solidairement avec son cessionnaire, du paiement du loyer, de ses charges, et de toutes ses conditions.

Il autorise, par ailleurs, le preneur à sous-louer meublés et avec services les locaux, objet du présent bail, à tout sous-locataire, même exerçant les mêmes activités que le preneur telles que définies ci-avant, à la condition expresse que l'activité y exercée soit celle définie à l'Article 261 D 4° b du C.G.I. et dans l'instruction DGI 3-A-2-03 du 30 avril 2003.

Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le bailleur.

De convention expresse et par dérogation aux dispositions de l'article L 145-31 du Code de Commerce, le preneur est dispensé d'appeler le bailleur à concourir aux actes de sous-location précités.

Garanties de construction:

Le bailleur autorise irrévocablement le preneur et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relativement à la mise en jeu, contre le vendeur-constructeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu, et à mettre en jeu également l'assurance "dommage-ouvrage".

Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

Lesdits travaux seront décidés soit en accord avec le bailleur s'ils concernent les parties privatives, soit par l'assemblée générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes, le bailleur pouvant en l'espèce donner des instructions de vote impératives à son mandataire ainsi qu'il est exposé au paragraphe 8.

Livraison:

Le bailleur donne mandat irrévocable au preneur de le représenter lors de la livraison des locaux et du mobilier, tant pour les parties privatives, que pour les parties communes.

**6. Loyer.**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 4 461.00 Euros, hors taxes, T.V.A. en sus, payable par trimestre civil échu.

Le loyer sera révisé de plein droit le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année à partir du 1<sup>er</sup> octobre 2011, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE, à hauteur de 75 % de la variation de cet indice.

L'indice de base servant à la révision du présent loyer sera le dernier connu par référence à celui de la même période de l'année précédente.

Le bailleur et le preneur entendent soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, par dérogation aux articles 293 B et suivants du Code Général des Impôts.

Le bailleur, conformément à l'article 293 F de ce même Code, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base.

Le loyer sera dû pour la première fois au plus tôt un mois à compter de la date d'effet du bail.

B. R. *CM*

## 7. Dispositions diverses.

Le bailleur donne mandat au Preneur de gérer les biens objets du présent bail, dans les termes de l'article 1984 du Code Civil et suivants, pour les missions ci-après :

- établir pour son compte les factures des loyers ; le «bailleur» s'engageant d'ores et déjà à quittance lesdites factures.

Ces factures seront majorées de la T.V.A. au taux en vigueur et pourront être compensées entre elles.

- assister aux Assemblées Générales du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés ; le représenter et exercer ses droits dont il est titulaire en sa qualité de copropriétaire.

- signer toutes feuilles de présence, ainsi que tous actes et procès-verbaux, substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à toutes les assemblées du syndicat des copropriétaires.

- Informer le représentant légal du syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont dépendent les biens sus désignés, du présent mandat et en conséquence, l'aviser qu'il devra convoquer désormais aux assemblées générales le Mandataire et non le Mandant, adresser toutes les informations, et notifier tous ordres du jour directement au Mandataire. Toutefois, le Mandataire s'engage à adresser au Mandant copie de la convocation et de ses pièces annexes ; le Mandant pourra donner instructions de vote au Mandataire sur tous points de l'ordre du jour de l'assemblée de copropriété et notamment sur ceux concernant des travaux devant être pris en charge par le Mandant. Le Mandataire s'engage également à adresser au Mandant copie du procès-verbal de l'assemblée en tant que compte rendu de l'exécution de son mandat. Pour le cas où le Mandant voudrait mettre fin, ainsi que le permet l'article 2004 du Code civil, au présent mandat et notamment pour la représentation aux assemblées de syndicat de copropriétaires, il devra lui même notifier expressément, par lettre recommandée avec accusé de réception, simultanément au Mandataire et au représentant légal du syndicat des copropriétaires, ces deux formalités étant indivisibles, l'éventuelle révocation qui ne prendra effet qu'un mois après notification effectuée de la manière sus indiquée.

### Résiliation par le bailleur :

Il est expressément convenu qu'en cas de non exécution, par le preneur, de l'un quelconque de ses engagements, et notamment en cas de non paiement des loyers à l'une des échéances, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra après une mise en demeure ou une sommation restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

## 8. Frais.

Les frais éventuels, relatifs au présent bail, seront à la charge du preneur ; toutefois, si le bailleur souhaite que le bail soit établi par acte authentique, il en assumera seul les frais.

## 9. Election de domicile.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son domicile ou en son siège social.

- le preneur en son siège social,

## 10. Attribution de juridiction.

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

Fait à Paris

le 20 août 2008

En deux exemplaires originaux.

LE BAILLEUR,



**RESIDENCES SERVICES GESTION**  
LE PRENEUR  
42 avenue George V - 75008 PARIS  
R.C.S. PARIS B 404 362 576

