

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

du 11 JUIN 2018

DEMANDEUR :

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PATRIMOINE ET IMMOBILIER
26-28 Rue de Madrid
PARIS 7EME ARRONDISSEMENT (75007)

Société Civile Professionnelle
ADRILLON CASTAING COUCHOT
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIES
98 Avenue Georges Clémenceau
B.P.111 - 40103 DAX Cedex
TEL:0558900513 FAX:0558561966
contact@huissiers-dax.com
<http://www.huissiers-dax.com>
paiement sécurisé carte bleue

dossier n° 870129



Société Civile Professionnelle
 ADRILLON CASTAING COUCHOT
 Huissiers de Justice associés
 98 Avenue Georges Clémenceau
 B.P.111 - 40103 DAX Cedex
 TEL:0558900513 FAX:0558561966
 contact@huissiers-dax.com
 http://www.huissiers-dax.com
 paiement sécurisé carte bleue

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

Références à Rappeler :

870129/CMA/MCB

Dressé l'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE ONZE JUIN à 10h

A LA DEMANDE DE :

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE PATRIMOINE ET IMMOBILIER, au capital de 124.821.566,00 Euros inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 379502644 dont le siège social est situé 26-28 Rue de Madrid à PARIS 7EME ARRONDISSEMENT (75007), agissant poursuites et diligences de son Président directeur général, domicilié en cette qualité audit siège social.

Faisant élection de domicile et constitution d'Avocat en la personne et au Cabinet D C R G, Avocats associés, représenté par Maître RODOLPHE Anne-Lorraine, Avocat au Barreau de DAX (40100), y demeurant 7 rue d'Eyrose lequel est constitué sur le présent commandement et la procédure de saisie immobilière qui en sera la suite.

AGISSANT EN VERTU :

- des articles R-322.1 et L.322.2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution,
- de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE (06000) le 8 octobre 2009.

La requérante ayant fait signifier par acte de mon ministère en date du 28.05.2018 un commandement de payer valant saisie immobilière à Madame **BROWN Ilham née BEY** et Monsieur **BROWN Randall Oliver**, et demeuré infructueux à ce jour.

Elle me commet à l'effet de dresser le procès-verbal descriptif du bien immobilier sis ZAC du Port d'Albret II, 1 avenue de la Pêtre – 40140 SOUSTONS PLAGE, cadastré SECTION CS n°383 Lieu-dit L'HERETE d'une contenance de 4ha 30a 50ca et pour lequel les époux BROWN sont propriétaires du lot 124.

Déférant à cette réquisition,

SCP Philippe ADRILLON - Hervé CASTAING - Anthony COUCHOT, Huissiers de Justice associés près le Tribunal de Grande Instance de DAX (40), y demeurant 98 Avenue Georges Clémenceau à 40100 DAX, l'un d'eux soussigné :

DESCRIPTIF

Je me suis tout d'abord rendu sur place où j'ai pu rencontrer Monsieur BOURDON Thomas, Directeur du site ODALYS de SOUSTONS.

J'étais accompagné de Madame Cécile CASTAGNOS du Cabinet DANDO LABENNE qui a procédé au métrage de l'appartement n°124.

Monsieur BOURDON Thomas nous accompagné à l'intérieur du site jusqu'à l'appartement n° 124.

Celui-ci se présente comme une maison jumelée avec le lot 125 et de type 4 pour une surface habitable de 66 m² figurant sur le bail.

Une façade donne côté Nord mais la maison est prioritairement tournée côté Sud.

Le crépi extérieur est ancien et la peinture des boiseries est dégradée.

Cette maison possède deux terrasses extérieures côté Sud.

Il existe également un store permettant d'abriter du soleil la terrasse bois extérieure.







L'appartement se compose d'une pièce principale en rez-de-chaussée avec deux portes ouvrant sur les terrasses bois extérieures.

L'appartement est considéré comme étant destiné à être loué pour huit personnes.

Pièce principale :

Dans la pièce principale le plafond est en poutres apparentes.

Les murs sont en placo.

Un escalier bois donne accès à l'étage.

Les portes donnant sur la pièce principale donnent accès à une chambre.





Une porte du séjour donne sur une chambre.

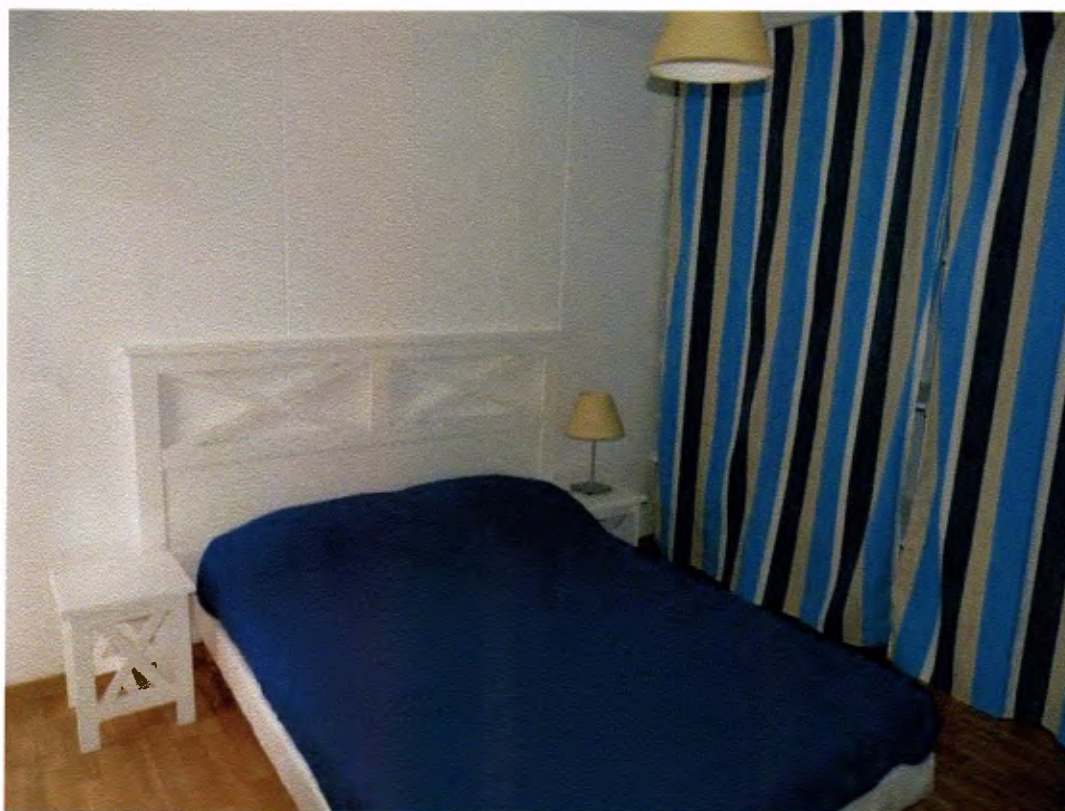
Chambre 1 :

Le sol est en lino façon bois.

Cette pièce est équipée d'une porte fenêtre et des placards muraux sans portes mais avec rideaux.

Les murs sont en gouttelettes.

Cette pièce possède un convecteur électrique.





Une autre porte donne accès à la kitchenette.

Kitchenette :

Le sol est en lino façon bois.

Une fenêtre extérieure avec volet roulant.

Elle est équipée d'un plan de travail avec plaques et évier.

Les murs sont en gouttelettes.

Le plafond est en placo.





Une dernière porte donne accès à la salle de bains.

Salle de bains :

Le sol est en gerflex.

Les murs sont en placo revêtu d'un traitement hydrofuge.

Elle est équipée d'un bac à douche avec porte.

Un lavabo sur placard avec glace au-dessus.

La pièce est également équipée d'un convecteur électrique.





Une porte dans la salle de bains donne accès au WC.



ETAGE :

En haut de l'escalier nous arrivons sur un petit palier / couloir qui dessert l'ensemble des pièces à savoir deux chambres et une petite salle d'eau.



Une porte donne accès à une chambre.

Chambre 2 :

Le sol est en plancher stratifié.

Les murs et le plafond sont en placo.

Un placard sans porte avec étagères.

Une porte fenêtre double battants donnant sur l'extérieur.

Un convecteur électrique.





En face, une autre chambre.

Chambre 3 :

Identique à la chambre n°2 tant pour le sol que pour les murs.

Une fenêtre, double battants.

Un convecteur électrique.

Un placard mural sur toute la largeur de la pièce avec seulement des rideaux à la place des portes.



Salle de bains :

Le sol est en gerflex.

Une cabine de douche.

Un meuble avec lavabo et glace au-dessus.

Un WC suspendu.

Cette pièce a été totalement réaménagée cette année selon la déclaration de Monsieur BOURDON.





Monsieur BOURDON m'a remis un plan du site sur lequel figure le lot 124.

Monsieur BOURDON m'a indiqué que les époux BROWN sont liés avec la Société ODALYS RESIDENCES par un contrat de bail dont le dernier avenant se prolonge jusqu'au 31 Décembre 2022.

Après un contact avec le siège social de la Société ODALYS à AIX EN PROVENCE j'ai pu obtenir copie du bail initial ainsi que sa prolongation.

J'ai annexé ces deux documents au présent procès-verbal.

La gestionnaire m'a également précisé que le loyer revenant aux propriétaires est de 1169,97 euros TTC par trimestre soit 4679,88 euros TTC par an mais que les loyers lui sont réglés HT puisqu'il est étranger.

Les propriétaires bénéficient également d'un avantage en nature prévu dans le bail correspondant à des réduction de tarifs qu'ils leur sont appliqués lorsqu'ils désirent occuper eux même le bien.

Elle m'a également communiqué une saisie attribution en date du 27 avril 2017 établie à la demande du CIFD pour un montant de 4350,60 euros.

Elle m'a indiqué que la somme bloquée à ce jour est de 3181,35 euros.

J'ai annexé copie de l'acte qu'elle m'a fait parvenir.

Je me suis ensuite adressé au Cabinet NEXITY DAX, Cours Gallieni en sa qualité de syndic de la copropriété, il m'a été fourni un relevé des comptes des charges qui fait apparaître une dette de 3670,35 euros par les époux BROWN, j'ai annexé le décompte au présent procès-verbal.

Il ressort que les charges régulières sont de 363,15 euros par trimestre.

La Mairie de SOUSTONS, que j'ai interrogé, m'a indiqué que cet ensemble immobilier se trouve inclus dans le périmètre où s'exerce un droit de préemption.

Mes opérations terminées à 12h40, je me suis retiré et ai dressé le présent procès-verbal afin de servir et valoir ce que de droit.

Et de tout ce que dessus, j'ai rédigé le présent acte sur 23 feuilles en deux originaux, le premier sera conservé au rang des minutes de mon Etude, le second sera remis entre les mains de la requérante afin de valoir et servir ce que de droit.

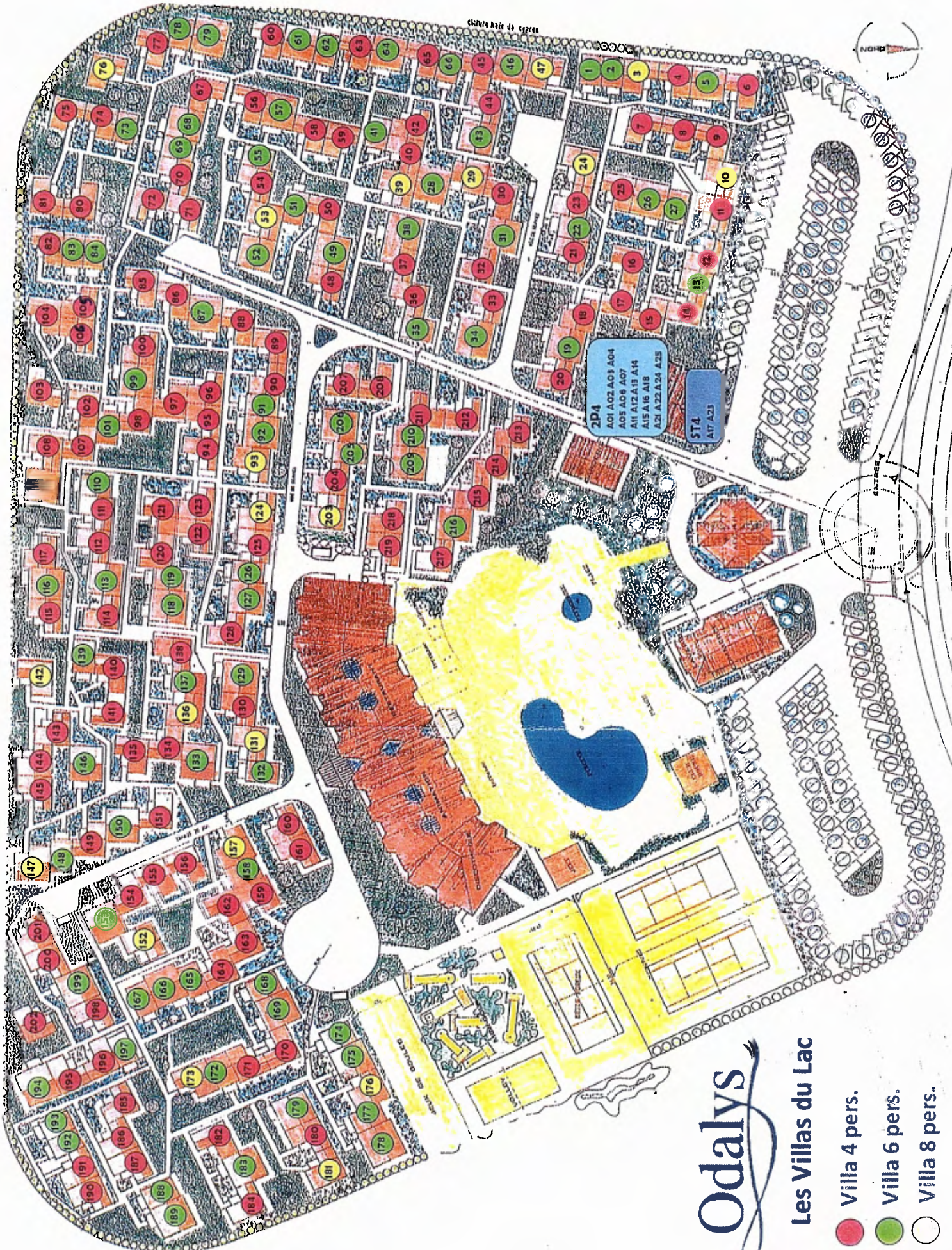
ME Philippe ADRILLON
Huissier de Justice



P. ADRILLON

Coût : Six cent quarante-neuf euros et vingt-deux centimes

LIBELLE	EUROS
Art DEPLACEMENT	7,67
Honoraires	220,94
VACATIONS	<u>300,00</u>
BASE HT	528,61
TVA 20 %	105,72
Art 20 TAXE	14,89
TOTAL TTC	<u>649,22</u>



Chambre bois de cèdre

2104
A01 A02 A03 A04
A05 A06 A07
A11 A12 A13 A14
A15 A16 A18
A21 A22 A24 A25

Odalys

Les Villas du Lac

- Villa 4 pers.
- Villa 6 pers.
- Villa 8 pers.

**Edition de relevé de compte copropriétaire**

DAX, le vendredi 1 juin 2018
Période du **01/01/2015** au **01/06/2018**
N° copro. **CP1272180 - Monsieur et Madame BROWN RANDALL**

Nexity Dax
COURS GALLIENI 40100 DAX
Téléphone 05.58.58.03.80 - Fax 05.58.58.03.89
NEXITY LAMY SAS au capital de 219388000€ SIREN 487530099
RCS Paris APE6832A-Carte pro T G S PT CPI
75012015000001224
délivrée par la CCI de Paris île de France - Garanties
financières SOCAMAB, 16 rue Hoche 92919 la Défense Cedex

Votre interlocuteur

Mme VERRIER Nathalie

Monsieur et Madame BROWN RANDALL
51 WEST CEDAR RISE SW
AB T3H 5E2 CALGARY
CANADA

Adresse principale de l'immeuble

MS0146895
IM0216908 LES VILLAS DU LAC
1 AVENUE DE LA PETRE ZAC n° 2 DE PORT D ALBRET
40140 SOUSTONS

N° lot	Type	N° Bât	Esc.	Etage	Date début / fin
LT000124		BA001			01/11/2013

Compte N° 450112650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Solde au 12/07/2016 0,00

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
13/07/2016	Solde de reprise au 13/07/2016	466,20		466,20 DB
01/08/2016	4ème appel de provision de charges 2015-2016	270,00		736,20 DB
01/11/2016	1er appel de provision de charges 2016-2017	270,00		1 006,20 DB
01/02/2017	2ème appel de provision de charges 2016-2017	270,00		1 276,20 DB
31/03/2017	Répartition des charges du 01/11/2014 au 31/10/2015		61,04	1 215,16 DB
31/03/2017	Répartition des charges du 01/11/2013 au 31/10/2014	0,90		1 216,06 DB
31/03/2017	Répartition des charges du 01/11/2015 au 31/10/2016	143,62		1 359,68 DB
01/05/2017	Régularisation appels déjà effectués sur l'exercice 2016-2017	135,00		1 494,68 DB
01/05/2017	3ème appel de provision de charges 2016-2017	337,50		1 832,18 DB
01/08/2017	4ème appel de provision de charges 2016-2017	337,50		2 169,68 DB
01/11/2017	1er appel de provision de charges 2017-2018	337,50		2 507,18 DB
26/01/2018	Répartition des charges du 01/11/2016 au 31/10/2017		97,34	2 409,84 DB
01/02/2018	Régularisation appels déjà effectués sur l'exercice 2017-2018	25,65		2 435,49 DB
01/02/2018	2ème appel de provision de charges 2017-2018	363,15		2 798,64 DB
05/04/2018	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ALUR mandat MS0146895 copropriétaire CP1272180 le 05/04/2018	52,00		2 850,64 DB
27/04/2018	Relance après mise en demeure ALUR mandat MS0146895 copropriétaire CP1272180 le 27/04/2018	52,00		2 902,64 DB
01/05/2018	3ème appel de provision de charges 2017-2018	363,15		3 265,79 DB
04/05/2018	GOLDBERG F.264881 Dernier avis avant poursuite du 04/05/2018	53,17		3 318,96 DB
	Solde			3 318,96 DB

Compte N° 450212650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Solde au 29/06/2017 0,00

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
30/06/2017	Mise en place de compteurs d'eau - Appel 1/3	8,76		8,76 DB
30/06/2017	Travaux élagage et abattage des arbres - Appel 1/3	34,02		42,78 DB
30/08/2017	Mise en place de compteurs d'eau - Appel 2/3	8,76		51,54 DB
30/08/2017	Travaux élagage et abattage des arbres - Appel 2/3	34,02		85,56 DB
29/09/2017	Mise en place de compteurs d'eau - Appel 3/3	7,51		93,07 DB
29/09/2017	Travaux élagage et abattage des arbres - Appel 3/3	29,16		122,23 DB
15/03/2018	Travaux remise en état groupe filtration piscine - Appel 1/2	34,51		156,74 DB
15/03/2018	Mise en place portail mécanique - Appel 1/2	27,00		183,74 DB
15/04/2018	Mise en place portail mécanique - Appel 2/2	27,00		210,74 DB
15/04/2018	Travaux remise en état groupe filtration piscine - Appel 2/2	34,51		245,25 DB
	Solde			245,25 DB

Compte N° 450312650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
				Solde au 01/01/2015 0,00
				Solde 0,00

Compte N° 450412650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
				Solde au 01/01/2015 0,00
				Solde 0,00

Compte N° 450512650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
				Solde au 31/01/2017 0,00
01/02/2017	1ère cotisation fonds travaux ALUR 2016-2017	13,50		13,50 DB
01/05/2017	Régularisation sur échéance antérieure	3,38		16,88 DB
01/05/2017	2ème cotisation fonds travaux ALUR 2016-2017	16,88		33,76 DB
01/08/2017	3ème cotisation fonds travaux ALUR 2016-2017	16,88		50,64 DB
01/11/2017	1ère cotisation fonds travaux ALUR 2017-2018	16,88		67,52 DB
01/02/2018	Régularisation sur échéance antérieure	1,62		69,14 DB
01/02/2018	2ème cotisation fonds travaux ALUR 2017-2018	18,50		87,64 DB
01/05/2018	3ème cotisation fonds travaux ALUR 2017-2018	18,50		106,14 DB
				Solde 106,14 DB

Solde total des comptes

3 670,35 DB

**Edition de relevé de compte copropriétaire**

DAX, le vendredi 1 juin 2018
Période du **01/01/2015** au **01/06/2018**
N° copro. **CP1272180 - Monsieur et Madame
BROWN RANDALL**

Nexity Dax
COURS GALLIENI 40100 DAX
Téléphone 05.58.58.03.80 - Fax 05.58.58.03.89
NEXITY LAMY SAS au capital de 219388000€ SIREN 487530099
RCS Paris APE6832A-Carte pro T G S PT CPI
75012015000001224
délivrée par la CCI de Paris Île de France - Garanties
financières SOCAMAB, 16 rue Hoche 92919 la Défense Cedex

Votre interlocuteur

Mme VERRIER Nathalie

Monsieur et Madame BROWN RANDALL
51 WEST CEDAR RISE SW
AB T3H 5E2 CALGARY
CANADA

Adresse principale de l'immeuble

MS0146895
IM0216908 LES VILLAS DU LAC
1 AVENUE DE LA PETRE ZAC n° 2 DE PORT D ALBRET
40140 SOUSTONS

N° lot	Type	N° Bât	Esc.	Etage	Date début / fin
LT000124		BA001			01/11/2013

Compte N° 450112650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Solde au 12/07/2016 0,00

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
13/07/2016	Solde de reprise au 13/07/2016	466,20		466,20 DB
01/08/2016	4ème appel de provision de charges 2015-2016	270,00		736,20 DB
01/11/2016	1er appel de provision de charges 2016-2017	270,00		1 006,20 DB
01/02/2017	2ème appel de provision de charges 2016-2017	270,00		1 276,20 DB
31/03/2017	Répartition des charges du 01/11/2014 au 31/10/2015		61,04	1 215,16 DB
31/03/2017	Répartition des charges du 01/11/2013 au 31/10/2014	0,90		1 216,06 DB
31/03/2017	Répartition des charges du 01/11/2015 au 31/10/2016	143,62		1 359,68 DB
01/05/2017	Régularisation appels déjà effectués sur l'exercice 2016-2017	135,00		1 494,68 DB
01/05/2017	3ème appel de provision de charges 2016-2017	337,50		1 832,18 DB
01/08/2017	4ème appel de provision de charges 2016-2017	337,50		2 169,68 DB
01/11/2017	1er appel de provision de charges 2017-2018	337,50		2 507,18 DB
26/01/2018	Répartition des charges du 01/11/2016 au 31/10/2017		97,34	2 409,84 DB
01/02/2018	Régularisation appels déjà effectués sur l'exercice 2017-2018	25,65		2 435,49 DB
01/02/2018	2ème appel de provision de charges 2017-2018	363,15		2 798,64 DB
05/04/2018	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ALUR mandat MS0146895 copropriétaire CP1272180 le 05/04/2018	52,00		2 850,64 DB
27/04/2018	Relance après mise en demeure ALUR mandat MS0146895 copropriétaire CP1272180 le 27/04/2018	52,00		2 902,64 DB
01/05/2018	3ème appel de provision de charges 2017-2018	363,15		3 265,79 DB
04/05/2018	GOLDBERG F.264881 Dernier avis avant poursuite du 04/05/2018	53,17		3 318,96 DB
	Solde			3 318,96 DB

Compte N° 450212650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Solde au 29/06/2017 0,00

Date	Libellé	Débit	Crédit	Solde
30/06/2017	Mise en place de compteurs d'eau - Appel 1/3	8,76		8,76 DB
30/06/2017	Travaux élagage et abattage des arbres - Appel 1/3	34,02		42,78 DB
30/08/2017	Mise en place de compteurs d'eau - Appel 2/3	8,76		51,54 DB
30/08/2017	Travaux élagage et abattage des arbres - Appel 2/3	34,02		85,56 DB
29/09/2017	Mise en place de compteurs d'eau - Appel 3/3	7,51		93,07 DB
29/09/2017	Travaux élagage et abattage des arbres - Appel 3/3	29,16		122,23 DB
15/03/2018	Travaux remise en état groupe filtration piscine - Appel 1/2	34,51		156,74 DB
15/03/2018	Mise en place portail mécanique - Appel 1/2	27,00		183,74 DB
15/04/2018	Mise en place portail mécanique - Appel 2/2	27,00		210,74 DB
15/04/2018	Travaux remise en état groupe filtration piscine - Appel 2/2	34,51		245,25 DB
	Solde			245,25 DB

Compte N° 450312650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Date	Libellé	Débit	Credit	Salde
			Solde au 01/01/2015	0,00
			Solde	0,00

Compte N° 450412650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Date	Libellé	Débit	Credit	Salde
			Solde au 01/01/2015	0,00
			Solde	0,00

Compte N° 450512650684001 - M. et Mme BROWN RANDALL

Date	Libellé	Débit	Credit	Salde
			Solde au 31/01/2017	0,00
01/02/2017	1ère cotisation fonds travaux ALUR 2016-2017	13,50		13,50 DB
01/05/2017	Régularisation sur échéance antérieure	3,38		16,88 DB
01/05/2017	2ème cotisation fonds travaux ALUR 2016-2017	16,88		33,76 DB
01/08/2017	3ème cotisation fonds travaux ALUR 2016-2017	16,88		50,64 DB
01/11/2017	1ère cotisation fonds travaux ALUR 2017-2018	16,88		67,52 DB
01/02/2018	Régularisation sur échéance antérieure	1,62		69,14 DB
01/02/2018	2ème cotisation fonds travaux ALUR 2017-2018	18,50		87,64 DB
01/05/2018	3ème cotisation fonds travaux ALUR 2017-2018	18,50		106,14 DB
			Solde	106,14 DB

Solde total des comptes 3 670,35 DB

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Résidence PORT D'ALBRET» SOUSTONS - LANDES		
Ref. Bâtiment	Ref. Villa : Type 4	N°(s) Lots Copropriété 124

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

M. Wilson and Mrs Maaref
Demeurant
4 Lutrellpark Grove
Carpenterstown
Castelknock
Dublin 15
Irlande

TELEPHONE + 353 1 8226427

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

ET

ODALYS S.A.

Société Anonyme au capital de 500 000 €

R.C.S. Aix en Provence B 411 780 463

Siège Social : Avenue René Descartes – BP 412 – ZAC du Parc de la Duranne
13857 AIX EN PROVENCE Cedex 3.

Représentée par son Directeur Général Monsieur François MARIETTE

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

RW
AM 4

Préalablement au BAIL COMMERCIAL MEUBLE faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit:

E X P O S E

Le bailleur donne bail commercial au preneur qui accepte, conformément aux dispositions du décret n° 53960 du 30 Septembre 1953, et celles des textes ultérieures par lesquels il a été modifié et complété les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Résidence PORT D'ALBRET Soustons - Landes

dans un ensemble à destination de Village Vacances meublé avec services et constituant

Un ou plusieurs lot (s) référencé (s) ci-dessous :

REFERENCES COPROPRIETE		
REF LOT	TYPE	SURFACE HABITABLE
124	4	66

La prise d'effet est fixée pour le **1^{er} janvier 2005**.

De son côté, le PRENEUR a conçu le projet d'exploiter ledit Village de Vacances meublé avec services.

A cet effet, le PRENEUR doit prendre à bail commercial chacun des lots dudit village, après leur vente et préalablement meublé par les propriétaires puis les sous-louer meublés aux futurs résidents.

Le PRENEUR verse ainsi un loyer au BAILLEUR quel que soit le taux d'occupation réel du local, et doit aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du BAILLEUR, telles que les prestations para hôtelières .

Toutefois le BAILLEUR peut avoir dès à présent la faculté de se réserver la jouissance de son bien tel que défini par l'avenant n° 1. Les modalités de la réserve de jouissance ci-dessus sont définies dans l'avenant signé en même temps que le bail objet des présentes avec lequel il forme un tout indissociable.

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

Rw
Am 

BAIL COMMERCIAL MEUBLE

ARTICLE 1. BAIL

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions du chapitre V du titre IV du livre I du Code de Commerce et aux dispositions du décret N°53.960 du 30 Septembre 1953 modifié actuellement en vigueur, au PRENEUR qui l'accepte, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées, les lots désignés dans l'exposé qui précède et les parties communes tant générales que particulières y attachées.

Telle que leur consistance, tant matérielle que juridique, résulte 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.

ARTICLE 2. PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

La date d'effet du présent bail est fixée au jour de la livraison de l'immeuble, prévue pour intervenir au plus tard le **1^{er} Janvier 2005**.

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement au 1^{er} Janvier 2005 la prise d'effet du bail est fixée au samedi suivant le jour de la signature de l'acte authentique de vente par lequel le bailleur a reçu la propriété des locaux loués.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) ANNÉES**.

A l'expiration de la période de neuf ans et à défaut de congé donné par l'une ou l'autre des parties conformément à la réglementation en vigueur, le présent bail se poursuivra tacitement.

La partie qui voudra mettre fin au bail, au terme de celui-ci, devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire **SIX MOIS** avant l'échéance du bail.

ARTICLE 3. DESTINATION

La destination exclusive est l'exercice par le PRENEUR dans les locaux constituant le Village de Vacances, dont celui objet des présentes, d'une activité d'exploitation de Village de vacances meublé avec services consistant en la sous-location meublée des logements situés dans ledit village.

Le PRENEUR est, en conséquence, de plein droit autorisé à consentir toutes sous-locations, sous la réserve qu'il respecte les obligations résultant du présent paragraphe et celles stipulées sous le paragraphe "SOUS-LOCATION" ci-après.

En outre, le PRENEUR s'oblige expressément, dans le cadre de la destination ci-dessus fixée, à offrir aux résidents les services et prestations para-hotelières nécessaires à la non remise en cause du régime fiscal de faveur dont a bénéficié l'acquéreur.

Et plus spécialement, il s'oblige à rendre ces services et prestations au moins conformément aux prescriptions de l'article 261 D4° du C.G.I. et de l'instruction administrative du 11 Avril 1991, N°3A9.91

RLW
AMF

de manière à ce que la présente location soit passible de la TVA, et ce, pendant toute la période de validité des présentes.

ARTICLE 4. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté dans les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre, sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à s'exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

Etat des Lieux

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci auront fait l'objet de travaux tels que définis dans la convention signée entre la SARL PORT D'ALBRET et La Société ODALYS.

Au jour de l'entrée en jouissance il sera établi contradictoirement entre le bailleur et le preneur un état des lieux qui devra confirmer que l'ensemble des travaux a été réalisé et que l'installation est en état d'être exploitée conformément à sa destination.

Entretien et réparations

Le PRENEUR entretiendra à ses frais exclusifs les lieux loués et prendra en charge le coût de toutes les réparations nécessaires, y compris, celles relevant des dispositions de l'article 606 du code civil.

Améliorations

Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucune transformation, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité ou de l'occupation des lieux par le Preneur, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au Bailleur, de leur caractère obligatoire, le Bailleur en supportera la charge.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le PRENEUR, sans l'autorisation du BAILLEUR, ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR, la présente disposition ne pourra cependant en aucun cas, s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en état primitif en cas de travaux non autorisés.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR, ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR.

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre, aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporé au bien loué, à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

PLW
AM 4

Enseigne

Le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité à la condition expresse d'obtenir toutes les autorisations nécessaires, notamment administratives.

Cette installation sera, bien entendu, réalisée aux frais du PRENEUR et entretenue en parfait état, à ses frais.

Contributions, taxes et charges diverses

Le preneur assumera le coût de l'ensemble des charges de copropriété relatives aux bien loués. Il prendra également en charge le règlement de la taxe foncière, le tout de sorte que le loyer versé au bailleur le soit net de toutes charges réelles quelconques, à l'exception de l'assurance des murs et des honoraires de Syndic.

ARTICLE 5. CESSION

Le PRENEUR pourra céder son droit au présent bail à tout exploitant de renommée ou de situation équivalente à la sienne.

Il restera en tout état de cause, garant et solidaire de son cessionnaire et de tous ses cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses et conditions du bail ainsi que pour le règlement de tous dommages et intérêts et indemnité d'occupation.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original de l'acte enregistré devra être remis au bailleur sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de l'article 1690 du code civil.

ARTICLE 6. SOUS-LOCATION

Comme il a été dit ci-dessus, le PRENEUR est autorisé de plein droit à sous-louer avec les réserves qui suivent :

- Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut.
- Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le BAILLEUR, le PRENEUR restant seul responsable vis-à-vis des résidents à quelque titre que ce soit.

Enfin, il est spécialement insisté sur l'obligation qu'aura le PRENEUR, notamment par l'établissement d'un règlement intérieur, d'imposer aux futurs résidents le respect de certaines règles pour le maintien du standing de la Résidence (calme, propreté, sécurité...). Ce règlement intérieur devra être communiqué pour information au BAILLEUR.

ARTICLE 7. ASSURANCE

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurance garantissant les risques d'incendie d'explosion et le dégât des eaux, couvrant le bien immobilier, les biens mobiliers et les éléments d'équipement dissociables garantissant les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérente à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisitions du BAILLEUR.

RW
AM

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

Il ne pourra, en aucun cas, tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages intérêts au BAILLEUR de ce chef.

ARTICLE 8. VISITE DE LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne, autorisés par lui, de pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos et ce, sur rendez-vous.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR en cas de résiliation, pendant une période de 6 mois précédent la date prévue pour le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables, de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteau ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant ces mêmes périodes, dans la limite des obligations résultant du Règlement de Copropriété.

ARTICLE 9 - LOYER . REVISION DU LOYER

Loyer

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

4 579 Euros T.T.C.(en chiffres)

Quatre mille cinq cent soixante dix neuf Euros T.T.C.(en lettres)

Soit avec TVA au taux en vigueur à ce jour.

4 340 Euros H.T (en chiffres)

Quatre mille trois cent quarante Euros H.T.(en lettres)

Le loyer défini ci-dessus s'entend pour une activité locative s'étalant, pour le PRENEUR, sur une période de 12 (douze) mois par an.

Le BAILLEUR ayant, aux termes des présentes, une possibilité de réserve de jouissance, le montant du loyer versé en numéraire peut varier suivant le montant défini sur l'avenant ci-après en fonction du choix du séjour ou des séjours (périodes et durées).

En pareil cas, le montant en numéraire du loyer annuel, dû par le PRENEUR tiendra compte des dispositions prévues dans l'avenant ci-annexé en cas de réserve de jouissance.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR à terme échu en quatre échéances le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

RCU
AM 4

Révision du Loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer en numéraire défini ci-dessus (ou sur l'avenant régularisé) sera réévalué chaque année à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins de l'Indice National du Coût de la Construction, tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera le dernier indice connu au moment de la prise d'effet du bail.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

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 du Code Général des Impôts, déclare expressément opter pour l'assujettissement à la TVA et renonce à la franchise de base actuellement de 76 300 €.

Force majeure

De condition expresse entre les parties, le règlement du loyer sera suspendu en cas de force majeure interrompant l'activité du PRENEUR (tels que tremblement de terre, état de guerre ou siège, entrave à la libre circulation de personnes et des biens...).

ARTICLE 10. CLAUSE RESOLUTOIRE

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, ou de non respect des obligations figurant sous l'article 3 « DESTINATION », le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat. Cette résiliation interviendra un mois après une mise en demeure ou une sommation de payer restée infructueuse, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

ARTICLE 11. COPROPRIETE

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

A cet effet, il devra, lors de chaque convocation aux assemblées, donner un pouvoir spécial au représentant que la société locataire lui indiquera, avec mandat de prendre part aux délibérations en ses lieu et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire afin de conserver à l'immeuble sa destination.

Le mandataire devra rendre compte de l'exécution de son mandat à première réquisition du mandant qui ne pourra révoquer son mandat qu'en cas de faute grave du mandataire dans l'exercice de sa mission. A défaut pas le Bailleur de consentir pareil mandat et quinze jours après sommation de la faire, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Preneur, le Bailleur devant supporter toutes les conséquences qui en résulteraient.

ARTICLE 12. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile sur leur adresse de résidence.

ARTICLE 13. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution, des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges sociaux ou domiciles respectifs.

Fait à *Dubai*
Le *12 JUL 04*
En 2 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR
M. Wilson et Madame Maaref

lu et approuvé
Robert Wilson

lu et approuvé
Maaref

LE PRENEUR
ODALYS SA

ODALYS SA
Société Anonyme au capital de 500 000 €
Siège social : Parc de la Durançon - BP 412
Avenue René Descartes
13857 Aix en Provence - Cedex 3
RCS Aix en Pce 411 780 463
Siret 411 780 463 00193 - APE 702 C

RLU
AM

ODALYS SA

AVENANT N° 1 AU BAIL COMMERCIAL MEUBLE

Résidence Port d'Albret Soustons - Landes

Réf. Bâtiment

Réf. Villa : Type 4

N°(s) Lots Copropriété

124

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

Monsieur (et,ou) Madame : M. Wilson and Mrs Maaref
Demeurant à : 4 Lutrellpark Grove
Rue ou lieu dit : Carpenterstown - Castelknock
Dublin 15
Irlande
Téléphone : +353 1 822 64 27

ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

ET

ODALYS S.A.

Société Anonyme au capital de 500 000 €

R.C.S. Aix en Provence B 411 780 463

Siège Social : Avenue René Descartes – BP 412 – ZAC du Parc de la Duranne

13857 AIX EN PROVENCE Cedex 3.

Représentée par son Directeur Général Monsieur François MARIETTE

ci-après dénommé "LE PRENEUR"

Port d'Albret

RW
AN 4

E X P O S E

Le Bail commercial meublé signé entre les parties prévoit dans son article 9, la possibilité pour le BAILLEUR de bénéficier d'une réserve de jouissance.

En pareil cas, le document ci-joint sert d'avenant modificatif au bail sus dit avec lequel il forme un tout indissociable.

Définition du droit de réservation

Dans le cadre du bail commercial signé ce jour entre le BAILLEUR et le PRENEUR, portant sur le bien immobilier ci-dessus désigné, les deux parties conviennent de l'application d'un droit de réservation de séjour sur le site au profit du BAILLEUR, aux conditions ci-après.

Ce droit de réservation portant sur la Résidence « Port d'Albret », à Soustons (40) constitue, au plan fiscal, un avantage en nature.

Montant et calcul du loyer

Le montant de cet avantage en nature sera calculé chaque année, sur la base du tarif public TTC du PRENEUR diminué du forfait semaine et/ou du tarif public TTC auquel aura été appliquée la réduction en fonction de la période et ce pour les semaines occupées par l'acquéreur.

Le montant ainsi défini sera déduit du loyer annuel en numéraire défini à l'article 9 du bail commercial.

La différence (loyer annuel en numéraire du bail moins avantage en nature) constituera le loyer en numéraire réellement dû par le PRENEUR au BAILLEUR.

Organisation du droit de réservation

Cet avantage en nature correspond à un droit d'utilisation par l'acquéreur du type de l'appartement acquis pendant une période comprise entre le mois d'octobre et le mois de mars inclus et ce pour un montant de 150 € TTC par semaine occupée pour l'année 2005.

De plus, l'acquéreur bénéficiera des réductions suivantes pour l'année 2005 :

Une semaine en très haute saison	Du 2 juillet au 30 juillet Du 13 Août au 27 Août	- 10 % sur le tarif TTC brochure Odalys en vigueur
Deux semaines en haute saison	Du 18 juin au 2 juillet et Du 27 Août au 11 Septembre	- 20 % sur le tarif TTC brochure Odalys en vigueur
Deux semaines autres périodes	Toutes autres périodes sauf : - Vacances scolaires pascales françaises - les périodes déjà définies ci-dessus - la période donnant droit à un paiement forfaitisé (octobre à mars)	- 50 % sur le tarif TTC brochure Odalys en vigueur

Ces périodes s'intégreront dans un découpage annuel qui s'effectuera toujours du Samedi au Samedi.

PORT D'ALBRET

RLW
A7 4

Si le séjour effectué par le BAILLEUR excédait la durée de cinq (5) semaines du forfait, il sera appliqué le tarif public en vigueur.

L'avantage en nature est consenti par le PRENEUR au profit du BAILLEUR ou à ses descendants et ascendants directs.

Réservation des séjours

Le PRENEUR communiquera chaque année et au plus tard le 1^{er} janvier, les conditions d'exercice de ces droits de réservation et le calendrier des différentes saisons au cours desquelles le BAILLEUR pourra utiliser son droit.

Les séjours sont au minimum d'une semaine et commencent le Samedi à partir de 16 H 00 et se terminent le Samedi suivant à 10 h 00.

Le BAILLEUR devra chaque année notifier par lettre avant le 15 Janvier au PRENEUR les dates auxquelles il entend user de son droit de réservation.

Le PRENEUR confirmera les réservations au BAILLEUR au plus tard le 30 Janvier.

En cas de changement, par le BAILLEUR des dates prévues ou en cas de dépassement de la date du 30 Janvier ci-dessus, le PRENEUR ne sera tenu de satisfaire à ses obligations de réservation que dans la seule mesure de ses disponibilités.

Confirmation des séjours

Le PRENEUR fera parvenir au BAILLEUR le bon de confirmation des séjours en lui confirmant les différentes dates de son ou ses séjours.

La remise des clés se fera dans tous les cas sur la présentation du bon de confirmation.

Modalités d'occupation

Pendant la période d'ouverture, fixée chaque année par le PRENEUR, le BAILLEUR pourra bénéficier comme les locataires du PRENEUR de la totalité des prestations fournies à la clientèle.

En contrepartie, le preneur facturera au BAILLEUR les prestations liées à l'accueil, à la mise à disposition du linge de lit, le ménage des locaux au départ (à l'exception des petits déjeuners, consommations spécifiques ou locations diverses), selon un montant forfaitaire, par séjour, défini ci-après pour l'année 2002 :

- 45 € TTC pour un appartement 4 couchages
- 55 € TTC pour un appartement 6 couchages

Ce montant sera révisé annuellement.

Le règlement de ces prestations sera effectué à l'arrivée de chaque séjour.

Le BAILLEUR pourra également bénéficier selon les tarifs en vigueur des autres services offerts par le PRENEUR à ses locataires.

L'ensemble de ces prestations seront précisément définies chaque année et portées à la connaissance du BAILLEUR étant entendu que la nature et le choix de ces prestations pourront être

PORT D'ALBRET

RW
An 4

modifiés en fonction des besoins ou de l'utilité par le PRENEUR ou pour s'adapter aux contraintes d'exploitation de la Résidence meublée avec services.

Pour ce qui concerne les dépenses engagées par le PRENEUR pour le compte du BAILLEUR, hors du forfait ci-dessus (service de petits déjeuners, location de télévision, location de matériel divers...) celles ci seront dues au départ du séjour du BAILLEUR.

A son départ, le BAILLEUR devra laisser l'appartement en bon état de telle sorte que le ménage normal de fin de séjour prévu dans le forfait ci-dessus soit suffisant.

A défaut, après constatation de l'état des lieux de sortie, un ménage supplémentaire sera effectué aux frais du BAILLEUR ou des occupants désignés par lui.

A défaut de paiement par celui-ci de cette prestation, le PRENEUR sera fondé à retenir ce montant sur le loyer dû.

Règlement intérieur

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 la disposition.

Taxe de séjour

La taxe de séjour dans la mesure où elle est imposée au PRENEUR sera refacturée dans le cadre de la Résidence ci-dessus au BAILLEUR au taux en vigueur dans la Commune.

Le paiement de cette taxe se fera au départ de chaque séjour.

Fait à *Dublin*

, Le *12 Jul 04*

En 2 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR
(Lu et Approuvé)

Lu et approuvé
Robert Wilson

Lu et approuvé
Alain

LE PRENEUR
(Lu et Approuvé)

Lu et approuvé
OPALYS SA
Société Anonyme au capital de 500 000 €
Siège social : Parc de la Duranne - BP 412
Avenue René Descartes
13857 Aix en Provence - Cedex 3
RCS Aix en Pce 411 780 463
Siret 411 780 463 00153 - APE 702 C

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL
SOUSCRIT PAR
MONSIEUR ET MADAME WILSON/MAAREF Robert

RESIDENCE «LES VILLAS DU LAC»
PORT D'ALBRET - SOUSTONS (LANDES)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur BROWN Randall
Madame BROWN son épouse née
Demeurant:
51 West Cedar Rise SW
AB T3H 5E2 CALGARY CANADA

CI-APRES DESIGNNE(E)(S) LE "BAILLEUR", D'UNE PART,

ET

La société **ODALYS RESIDENCES**, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 EUR, ayant son siège social à Aix-en-Provence (Bouches-du-Rhône), 655, avenue René Descartes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence sous le numéro 487 696 080, représentée par Robert MAZOYER, agissant sur délégation de son Président François MARIETTE.

CI-APRES DESIGNEE LE "PRENEUR", D'AUTRE PART,

CI-APRES DESIGNNE(E)S ENSEMBLE LES "PARTIES".

PREAMBULE:

Le BAILLEUR a consenti un bail commercial à la société ODALYS SA -- Société Anonyme au capital de 500.000,00€ immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'Aix en Provence sous le numéro 411 780 463 - aux droits de laquelle vient la société ODALYS RESIDENCES par suite d'une opération de fusion absorption par la société SARL CAP SUN le 30 avril 2008.

Ce bail porte sur le lot n°124 de l'état descriptif de division de l'immeuble actuellement identifié par l'exploitation comme l'appartement n°124 de type VILLA HUIT PERSONNES prenant effet le 01/01/2005 et devant s'achever le 31 décembre 2013, compris dans un ensemble immobilier dénommé:

RESIDENCE « LES VILLAS DU LAC »
1 AVENUE DE LA PETRE
SOUSTONS PLAGE - ZAC DE PORT D'ALBRET II (40140).

AWB
[Signature]

Il est précisé qu'en date du 07/10/2009, le BAILLEUR est venu aux droits des époux WILSON/MAAREF Robert demeurant 4 Lutrellpark IRLANDE à DUBLIN 15 - Grove Carpentertown Castleknock.

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT:

ARTICLE I – AVENANT A L'ENGAGEMENT DE LOCATION

En vue du renouvellement de leur bail, les PARTIES se sont rapprochées et ont convenu de porter avenant au bail d'origine, conformément aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et celles des articles L.145 à L.145-60 du Code de commerce, à travers les dispositions ci-après précisées, pour:

- Renouveler sa durée,
- Modifier le montant et les modalités de révision du loyer en numéraire,
- Consentir au BAILLEUR le droit de résilier le présent contrat à son échéance sans être tenu de s'acquitter du paiement d'une indemnité d'éviction,
- Enfin, rappeler les obligations des PARTIES.

ARTICLE II – DUREE

1. Le présent avenant renouvelle la durée du bail d'origine pour une durée de neuf ans qui commence à courir le **01 JANVIER 2014** pour expirer le **31 DECEMBRE 2022**.
2. Par dérogation aux dispositions de la Loi, le BAILLEUR pourra mettre fin au bail présentement renouvelé à son échéance, soit le **31 DECEMBRE 2022**, sous un préavis de six mois au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce, sans que le PRENEUR ne lui réclame d'indemnité d'éviction.
3. De son côté, le PRENEUR pourra mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, dans les conditions de la Loi.

ARTICLE III – LOYER EN NUMERAIRE

A // MONTANT DU LOYER EN NUMERAIRE

Le bail présentement renouvelé est consenti moyennant un loyer annuel H.T. de quatre mille cent quatre-vingt quatorze Euros (4194 €) assujéti à la TVA au taux en vigueur (en conformité de l'Article 261 D du Code Général des Impôts) payable en numéraire selon les conditions ci-après définies. Etant précisé que la signature de ce présent contrat met fin ou interdit toute action au titre des dispositions contractuelles du bail d'origine relatives au loyer.

Le Preneur s'oblige à payer ledit loyer TTC trimestriellement à terme échu.


B // MODALITES DE REVISION

Ce loyer sera indexé, pour sa période future, chaque année à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail, en fonction de la variation de l'Indice de Référence des Loyers (IRL) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Indice de Base : dernier indice IRL connu à la date de prise d'effet du bail.

Indice de référence : indice IRL du même trimestre de chaque année.

ODALYS RESOURCES
RECUS AIX 117 094 007
075 44 74 50 31 71
SIEGE SOCIAL: PARIS 15
630 rue de Valenciennes
75015 Paris France
13081 44 41 10 00 00



ARTICLE IV – TRAVAUX DE RENOVATION

1. Compte tenu de l'exploitation similaire déjà effectuée dans les lieux loués depuis leur construction, le PRENEUR financera les travaux de rénovation nécessaires de l'unité d'hébergement, objet des présentes, pendant la durée du bail.

2. En cas de résiliation du bail, dans les conditions prévues à l'article II « DUREE » Paragraphes 2 et 3 des présentes, le BAILLEUR ne sera pas tenu de rembourser au PRENEUR le montant des investissements que ce dernier a supporté.

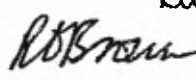
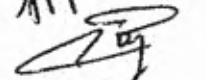
ARTICLE V – OBLIGATIONS DES PARTIES

LES AUTRES DISPOSITIONS DU BAIL SUSVISE RESTENT INCHANGEES, LE PRESENT AVENANT N'EMPORTANT PAS NOVATION AUX DISPOSITIONS DUDIT CONTRAT ET LE BAILLEUR DECLARE LES BIEN CONNAITRE.

LA PRESENTE CONVENTION A ETE DRESSEE EN DEUX EXEMPLAIRES DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES CONTRACTANTES

FAIT A AIX EN PROVENCE, LE 12 AOÛT 2013

LE BAILLEUR,

Lu et Approuvé
 

(Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »)

LE PRENEUR,
SOCIETE ODALYS RESIDENCES
R MAZOYER

ODALYS RESIDENCES

SAS

Siège

83500

SELARL COUTANT - GALLIER
HUISSIER DE JUSTICE ASSOCIES
LA NATIVITE, 47 bis boulevard Carnot
13100 AIX EN PROVENCE

☎ : 04.42.38.02.16

☎ : 04.42.38.05.42

maitre-coutant@orange.fr

Compétence Territoriale : Département
des Bouches du Rhone

CREDIT AGRICOLE
11306 00010 48109398570 49

Membre d'une Association de Gestion Agréée
par l'administration Fiscale.

Le règlement des versements et honoraires par chèque est accepté

SIRET 53138971600014
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE
FR 59531389716

MICHEL-FREDERIC COUTANT
Docteur en Droit
LUDIVINE GALLIER
Master 2 Contentieux et Procédures
Julien THIRY Huissier de Justice
Salarié

Références à rappeler :

Dossier : 83441

Service : 6

Responsable : SN

/ 1000-2711

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE



SAISIE ATTRIBUTION

Nous, SELARL MICHEL FREDERIC COUTANT - LUDIVINE GALLIER, Huissiers de justice associés près le Tribunal de Grande Instance d'AIX EN PROVENCE, y demeurant LA NATIVITE - 47 bis B boulevard Carnot, l'un d'eux soussigné,

A la requête de

S.A. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT - CIFD ayant son siège social 26-28 Rue de Madrid 75008 PARIS venant aux droits de SA BANQUE PATRIMOINE IMMOBILIER - BPI ayant son siège social 4 Rue du Général Foy 75008 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié audit siège en cette qualité.

A :

ODALYS RESIDENCES - 655 Rue René Descartes 13100 AIX EN PROVENCE

Nous vous signifions et remettons copie d'un acte rédigé par notre correspondant:
Maître LAFONT Véronique demeurant 116 Rue Marcadet 75018 PARIS

Page de garde émise conformément à l'Arrêté du 29 juin 2010 fixant les normes de présentation des actes d'huissier de justice.

Sous toutes réserves.

Me Véronique LAFONT

Huissier de Justice

116, rue Marcadet
75018 PARIS

Téléphone :
01 44 92 07 35

Fax :
01 44 92 83 03

E-mail :
vlafont.huissier@orange.fr



REFERENCES A RAPPELER:
173962
Dossier géré par : Mme
PARIS-SAMMARTANO

**ACTE
D'HUISSIER
DE JUSTICE**

COUT DE L'ACTE	
Emol.	87,94
SCT	7,67
H.T.	95,61
Tva 20,00%	19,12
Taxe	14,89
Timbres	1,70
T.T.C	131,32

**SELARL
Michel Frédéric COUTANT
Ludivine GALLIER**

Huissiers de Justice Associés
La Nativité 47 bis Boulevard Carnot
13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04 42 38 02 16 - Fax 04 42 38 05 42

**PROCÈS VERBAL DE SAISIE ATTRIBUTION
ENTRE LES MAINS D'UN LOCATAIRE OU POUR UNE
CRÉANCE A EXECUTION SUCCESSIVE**

Article R211-1 et L211-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE :

à 15 heures 30 minutes

Nous SELARL Michel Frédéric COUTANT.
Ludivine GALLIER Huissiers de Justice Associés
près le Tribunal de Grande Instance d'Aix-en-Provence
y demeurant La Nativité 47 bis B boulevard Carnot
13100 AIX-EN-PROVENCE Soussignés

À :

ODALYS RESIDENCES

R.C.S. AIX EN PROVENCE 487 696 080
655, rue René Descartes
13100 AIX EN PROVENCE

Où étant et parlant à comme il est dit in fine,

Voir feuille annex
relative aux mentions
de signification

A LA DEMANDE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT - CIFD, Société Anonyme, Immatriculée au RCS N° 379 502 644 dont le siège social est à 75008 PARIS, 26-28 rue de Madrid (venant aux droits de la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER - BPI, SA immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 381 804 905, dont le siège social est sis 4, rue du Général Foy 75008 PARIS, ensuite de la réalisation définitive de la fusion au 1er mai 2017 par voie d'absorption de la société BPI suite à fusion par absorption approuvée selon procès-verbal de leur conseil d'administration du 18 janvier 2017), agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège
Elisant domicile en mon Etude

AGISSANT EN VERTU DE :

de la copie exécutoire d'un acte reçu le 8 octobre 2009 par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE, contenant prêt par la BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER au profit des époux BROWN de la somme principale de 63 800 €

PROCEDE PAR LE PRESENT ACTE A LA SAISIE-ATTRIBUTION des sommes dont vous êtes personnellement tenu envers :

Monsieur BROWN Randall Oliver né le 19/08/1950 à PORT ANTONIO (CANADA) domicilié 51 West Cedar Rise SW Calgary Alberta T3H 5E2 - CANADA

Madame BROWN Ilham née BEY le 08/02/1969 à TIARET (ALGERIE) domiciliée 51 West Cedar Rise SW Calgary Alberta T3H 5E2 - CANADA

Et notamment à raison des loyers ou indemnités d'occupation ou toutes autres créances à exécution successive concernant le bien immobilier situé à 40140 SOUSTONS 1 avenue de la Pêtre (lot n° 124).

POUR LE PAIEMENT DES SOMMES SUIVANTES :

CAUSES DE LA CRÉANCE	DÉBIT	CRÉDIT
Échéance au 07/02/2017	407,95	
Échéances 02/2017 03/2017 355,43x2	710,86	
Echances 05/2017 à 11/2017 355,43x7	2 488,01	
Pénalités de retard	312,84	
cout du présent acte	131,32	
DR Art.A 444-31 C Com	97,30	
Provision sur intérêts	11,76	

Art. 6 & 7 :

Droits Fixes

Art.18 :

Frais de déplacement

Art. 13 :

Droit d'Engagement

des Poursuites

PTT :

Affranchissement

Me Véronique LAFONT

Huissier de Justice

173962

Acte : 50623

**116, rue Marcadet
75018 PARIS**Téléphone :
01 44 92 07 35Fax :
01 44 92 83 03E-mail :
vlafont.huissier@orange.fr

REFERENCES A RAPPELER:
173962
Dossier géré par : Mme
PARIS-SAMMARTANO

**ACTE
D'HUISSIER
DE JUSTICE**

Provision sur frais	190,56	
Total	4 350,60	0,00
Solde (en Euros)	4 350,60	

RAPPEL : le tiers saisi est personnellement tenu envers le créancier saisissant; il lui est fait défense de disposer des sommes réclamées dans la limite de ce qu'il doit au débiteur.

VOUS RAPPELANT LES TERMES DE LA LOI :

Au fur et à mesure des échéances, le tiers-saisi se libère entre les mains du créancier saisissant ou de son mandataire qui en donne quittance et en informe le débiteur.

Code des Procédures Civiles d'Exécution :**Article L211-2 1^{er} alinéa :**

L'acte de saisie emporte, à concurrence des sommes pour lesquelles elle est pratiquée, attribution immédiate au profit du saisissant de la créance saisie, disponible entre les mains du tiers ainsi que de tous ses accessoires. Il rend le tiers personnellement débiteur des causes de la saisie dans la limite de son obligation.

Article L211-3 :

Le tiers saisi est tenu de déclarer au créancier l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur ainsi que les modalités qui pourraient les affecter et, s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations ou saisies antérieures.

Article R211-5 :

Le tiers saisi qui, sans motif légitime, ne fournit pas les renseignements prévus est condamné, à la demande du créancier, à payer les sommes dues à ce dernier sans préjudice de son recours contre le débiteur.

Il peut être condamné à des dommages et intérêts en cas de négligence fautive ou de déclaration inexacte ou mensongère.

Article R211-11 :

A peine d'irrecevabilité, les contestations relatives à la saisie sont formées dans le délai d'un mois à compter de la dénonciation de la saisie au débiteur. Sous la même sanction, elles sont dénoncées le même jour, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'huissier de justice qui a procédé à la saisie. L'auteur de la contestation en informe le tiers saisi par lettre simple et en remet une copie, à peine de caducité de l'assignation, au greffe du juge de l'exécution au plus tard le jour de l'audience.

TRES IMPORTANT

1°) Vous êtes tenu de me fournir, SUR LE CHAMP, les renseignements prévus à l'article L211-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, et, à cette fin, me communiquer tous renseignements et pièces justificatives relatifs à l'étendue de vos obligations envers le débiteur, et notamment UNE COPIE DE VOTRE TITRE LOCATIF ET DE VOTRE DERNIERE QUITTANCE DE LOYER ET TOUTS RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOYERS DUS OU A ECHOIR. Ces renseignements devant être mentionnés au présent acte.

Si l'acte de saisie est signifié par voie électronique, le tiers saisi est tenu de communiquer à l'huissier de justice les renseignements et pièces justificatives au plus

Art. 6 & 7 :

Droits Fixes

Art.18 :

Frais de déplacement

Art. 13 :

Droit d'Engagement
des Poursuites

PTT :

Affranchissement

Me Véronique LAFONT

Huissier de Justice

173962

Acte : 50623

**116, rue Marcadet
75018 PARIS**

Téléphone :

01 44 92 07 35

Fax :

01 44 92 83 03

E-mail :

viafont.huissier@orange.fr



tard le premier jour ouvré suivant la signification, par voie électronique, sous réserve des dispositions prévues à l'article 748-7 du code de procédure civile.

2°) à défaut de tenir compte de la présente saisie, vous pouvez être tenu à répétition sur vos propres deniers.

Le règlement sera à effectuer entre mes mains sur présentation d'un certificat de non contestation délivré par l'huissier de justice ayant procédé à la saisie attribution ou sur déclaration écrite du débiteur.

En cas de refus de paiement des sommes que vous avez reconnu devoir ou dont vous serez jugé débiteur, un titre exécutoire pourra être délivré contre vous par le Juge de l'Exécution.

A QUOI IL M'A ETE REPONDU :

ABRAIMI REBECA

Une excuse vos sans adrem.
je n'ai pas sou. 48%.

REFERENCES A RAPPELER:
173962
Dossier géré par : Mme
PARIS-SAMMARTANO

**ACTE
D'HUISSIER
DE JUSTICE**

Requis de signer cette déclaration :

Pièces communiquées et annexées à l'original :

Au fur et à mesure des échéances que vous verserez entre mes mains il vous sera donné quittance et le débiteur en sera informé.

Dont Acte

Art. 6 & 7 :

Droits Fixes

Art. 18 :

Frais de déplacement

Art. 13 :

Droit d'Engagement
des Poursuites

PTT :

Affranchissement

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

Cet acte a été remis à SAS ODALYS RESIDENCES par l'Huissier de Justice
 Clerc assermenté

Dans les conditions indiquées à la rubrique marquée ci-dessous d'une croix suivant les déclarations qui lui ont été faites.

M'étant transporté chez le destinataire, à l'adresse ci-dessus indiquée, j'ai remis l'acte :

I - REMISE A PERSONNE ainsi déclaré	
<input type="checkbox"/>	Au destinataire (personne physique)
<input checked="" type="checkbox"/>	Au destinataire (personne morale)
	à M ^{me} Nom : ABRAINI Prénoms : Rebecca
	qui a déclaré être :
<input type="checkbox"/>	Représentant légal
<input type="checkbox"/>	Fondé de pouvoir
<input type="checkbox"/>	habilité à recevoir l'acte
la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.	
II - REMISE A DOMICILE ELU	
<input type="checkbox"/>	Au domicile élu par le destinataire chez :
	à M ^{me} Qualité :
la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mentions de l'article 655 du C.P.C a été adressée avec une copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.	
III - A- REMISE A DOMICILE OU A RESIDENCE SI DOMICILE INCONNU	
<input type="checkbox"/>	N'ayant pu, lors de mon passage, avoir de précisions suffisantes sur le lieu où se trouvait le destinataire, et ces circonstances rendant impossible la signification à personne, l'acte a été remis sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli.
	A une personne présente :
	Nom : Prénom : Qualité :
	Qui a accepté de recevoir copie de l'acte.
	Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile, conformément à l'article 655 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.
III - B - DEPOT A L'ETUDE	
<input type="checkbox"/>	N'ayant pu, lors de mon passage, avoir aucune indication sur le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, ces circonstances rendant impossible la remise à personne ou à une personne présente acceptant de recevoir, et vérifications faites que le destinataire est domicilié à l'adresse indiquée suivant les éléments indiqués ci-après
	Circonstances rendant impossible la signification à personne ou à une personne présente
<input type="checkbox"/>	l'intéressé est absent
<input type="checkbox"/>	la personne présente refuse l'acte
<input type="checkbox"/>	autre
Confirmation du domicile par : <input type="checkbox"/> voisin <input type="checkbox"/> gardien <input type="checkbox"/> Mairie	
Détail des vérifications : le nom figure sur <input type="checkbox"/> tableau des occupants <input type="checkbox"/> boîte aux lettres <input type="checkbox"/> porte de l'appartement	
la copie du présent acte a été déposée en notre étude sous enveloppe fermée ne portant d'autre indication que d'un côté, les nom et adresse du destinataire de l'acte et de l'autre côté, le cachet de l'Huissier de Justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage daté a été laissé ce jour au domicile conformément à l'article 656 du C.P.C et la lettre prévue par l'article 658 du C.P.C comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et rappelant les dispositions du dernier alinéa de l'article 656 du C.P.C a été adressée au destinataire avec copie de l'acte de signification au plus tard le premier jour ouvrable suivant la date du présent.	

Visa des mentions relatives à la signification le présent acte comporte feuilles à la copie

Coût de l'acte : CENT TRENTE EUROS SOIXANTE-DEUX CENTIMES

Emol. Art R444-3 C Com.	87.94
Transp. Art A.444-48	7.67
Total H.T.	95.61
Total TVA	19.12
Affr. Art A.444-48(1)	1.00
T.F. Art 302 bis Y CGI	14.89
Total Euros TTC	130.62



Michel-Arthur COUTANT	Ludvine GALLIER	