

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE

Coût de l'acte

(Décret 96-1080 du 12/12/1996)

Emolument (Art A444-10)	219,16€
Vacation (Art A444-18)	148,80€
Déplacement (Art A444-48)	7,67 €
Sous total HT	375,63€
TVA à 20%	75,13€
Taxe fiscale Art. 302 bis Y	0,00 €
Débours Art. R.444-12	0,00 €
TOTAL TTC	450,76€



PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**LE VENDREDI TROIS SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT ET UN
De 14 heures 00 À 16H00**

A LA REQUETE DE :

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, Société ANONYME À Conseil d'Administration , au capital de 124.821.703,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS n° 379 502 644, dont le siège social est 26/28 Rue de Madrid, 75008 PARIS, FRANCE, agissant diligence de son représentant légal en exercice

Venant aux droits de :

Le CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD OUEST , Société Anonyme au capital de 212566742,76 euros , ayant son siège social 11 Cours du XXX Juillet 33000 BORDEAUX sous le N°B 391 761 137 représentée aux fins des présentes par son représentant légal ayant tous pouvoirs à cet effet, à la suite d'une fusion absorption en date 1er Mai 2016.

Ayant pour Avocat constitué Maître Lionel FOUQUET du Cabinet PYXIS Avocats , inscrit au barreau de CARPENTRAS

Et pour avocat Plaidant chez qui domicile est élu la SELARL ABR & ASSOCIÉS , avocat au Barreau de Bordeaux, dont le siège social est à Bordeaux, Immeuble la Fabrique , 11/13 Rue de Gironde, 33300 BORDEAUX, représentée par Maître Laurent BABIN , Avocat associé.

Lequel m'ayant préalablement exposé que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Agissant en vertu :

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 20/08/2021

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours impartis

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

2015 Avenue Majoral Jouve - Les Demeures du Ventoux
La Rodde

84810 AUBIGNAN

Lot cadastré section AW N°38 et AW N°15
Lot N°468 et les 45/10000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je soussignée **Maître Claudine MAZE**, Membre de la SCP MAZE Claudine et BAUDE Frédéric, Huissiers de Justice associés **À la résidence d'ORANGE (84100)**, y demeurant N°104 Rue de la PAIX

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR :

2015 Avenue Majoral Jouve - Les Demeures du Ventoux
La Rodde

84810 AUBIGNAN

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Préalablement à mes constatations, j'ai informé [REDACTED] directeur de la résidence Les Demeures du Ventoux de ma venue.

Celui-ci a mis à ma disposition les clefs de l'immeuble.

Accompagnée de [REDACTED] diagnostiqueur, j'ai dressé le présent Procès verbal descriptif.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU LOGEMENT

L'immeuble se situe dans une résidence de vacances dénommée Résidence Les Demeures du Ventoux.

Un bail commercial « rendement » soumis aux dispositions de l'article L 145-1 du Code du Commerce a été conclu en date du 29/05/2009

Copie du bai est communiquée en annexe aux présentes.

INFORMATIONS SUR LA VILLE

The screenshot displays a website with several informational sections:

- Géographie**: Describes the town's location in the south of France, near the Mediterranean coast, and mentions its proximity to the Rhône river.
- Accès**: Provides information on the town's accessibility via major roads and the nearest airport.
- Relief et géologie**: Details the town's topography, including its elevation and geological features.
- Hydrographie**: Mentions the Rhône river and other local water bodies.
- Statistiques**: Lists key demographic and economic data for the town.
- Cartes**: Includes a map of France highlighting the town's location and a detailed map of the town itself.
- Communes limitrophes**: Lists the neighboring municipalities.
- Climat**: Provides information on the town's climate, including average temperatures and precipitation.
- Statistiques**: A table showing various statistical indicators such as population, area, and economic data.
- Statistiques et Antiquité**: A section detailing the town's historical and cultural heritage.

LOCALISATION DU BIEN

L'immeuble est situé à l'extrémité Sud-Est de la résidence les Demeures du Ventoux sise à AUBIGNAN (Vaucluse)

La résidence est agrémentée de grands jardins arborés et paysagés.
On trouve des aires de stationnement et une réception.

Elle se compose de :

- Une laverie
- Un espace détente et bien-être
- Une salle de fitness
- Un espace quantique
- Un mini club
- Un terrain multisport
- Un boulodrome
- Une aire de jeux enfants
- Un parcours de santé

Elle est située à proximité du village d'AUBIGNAN avec vue sur le mont. Ventoux.



Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)



Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Le logement fait partie d'une co-propriété.

Il est situé dans un petit immeuble comprenant 6 logements identiques.

Tous les logements disposent d'une petites terrasse en bois.

Ils sont séparés par des haies végétales et des parevues en bois.

Les façades sont crépis.



RÉFÉRENCE 030035

SUPERFICIE DU BIEN

Mesurage réalisé ce jour par la Société A2P.

Surface Totale Loi Carrez : 48,35 M2.

Surface Totale au sol : 50,85 M2

Au rez de chaussée :

SÉJOUR - CUISINE

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en bon état et de carrelage sur crédence

Le **plafond** est recouvert de crépis en bon état.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet à double battants en bois.

L'**équipement électrique** comprend un interrupteur double en bon état, deux interrupteurs simples en bon état, une prise de télévision en bon état, dix prises électriques en bon état, un tableau électrique en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une VMC en bon état
- trois placards avec portes battantes en bon état
- un convecteur électrique en bon état

Dans la pièce se trouve un coin cuisine comprenant :

- Un plan de travail
- Deux placards en partie basse et en hauteur
- Une tablette
- Un évier en inox avec égouttoir et robinet mélangeur
- Un néon
- Un plafonnier en verre





DÉBARRAS

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, ouverture battant simple.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en bon état.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

Dans cette pièce sous escaliers se trouve le cumulus électrique



WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur beige, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état, de couleur grise.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de crépis en bon état, de couleur blanche . Il existe un globe lumineux avec ampoule.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un WC sur pied en bon état comprenant un réservoir , un abattant un dévidoir , un mécanisme de chasse d'eau , un robinet d'arrêt d'eau , une cuvette en bon état

- une VMC en bon état



CAGE D'ESCALIER

Le **bâti** est en bois en bon état.

Les murs sont crépis et le plafond est peint.

La main courante est en bois peint.

Je note la présence d'un éclairage. Le palier dessert 2 chambres et la salle de bain.





SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

Les **plinthes** sont en carrelage en bon état.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état. Et d'un carrelage en bon état général.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état.

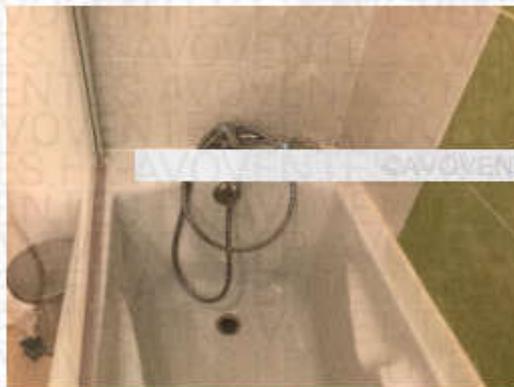
L'équipement électrique comprend un interrupteur simple en état d'usage normal, une prise électrique en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une vasque en état d'usage normal Avec un robinet un mélangeur
- un WC sur pied en état d'usage normal
- un placard avec portes battantes en état d'usage normal Sous vasque
- une VMC en état d'usage normal
- Une baignoire avec extérieure carrelée comprenant un flexible, une douchette avec pommeau et robinet mélangeur .

Je note la présence de :

- Un miroir avec spots intégrés
- Un radiateur sèche serviette.
- Un dévidoir de papier toilette
- Un éclairage au plafond avec globe



Au 1er étage :

CHAMBRE 1

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur beige, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en PVC en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en bon état.

Le **plafond** est recouvert de crépis en bon état, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture battant simple, châssis pvc, double vitrage, volet à simple battant en bois.

L'**équipement électrique** comprend un interrupteur simple en bon état, deux prises de télévision en état d'usage normal, trois prises électriques en état d'usage normal.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique
- un placard avec portes battantes en bon état (une tablette en bon état)
- Un globe lumineux au plafond



CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état, de couleur beige, ouverture battant simple, avec une poignée à bec de cane en métal, extérieur peint, intérieur peint. Un arrêt de porte fixé dans le sol

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en PVC en bon état.

Les **murs** sont recouverts d'enduit en bon état.

Le **plafond** est recouvert de crépis en bon état.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en bon état, de couleur blanche, ouverture battant double, châssis pvc, double vitrage, volet à simple battant en bois.

L'équipement électrique comprend un interrupteur simple en bon état, trois prises électriques en bon état.

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- un convecteur électrique en bon état
- un placard avec portes coulissantes en bon état (quatre tablettes en bon état)



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



Claudine MAZE
Huissier de Justice

Annexes

acte 29/12/09.

Bail commercial « RENDEMENT »
RÉSIDENCE LES DEMEURES DU VENTOUX
soumis aux dispositions de l'article L. 145-1 du Code de Commerce

Préalablement aux conditions générales et particulières indiquées ci-après (Titre I et II), il est précisé que la Résidence LES DEMEURES DU VENTOUX, située à AUBIGNAN, a pour destination la réalisation d'une Résidence de Tourisme. Elle fera l'objet d'une exploitation par un exploitant unique, à savoir le SAS VILLAGE CENTER GESTION et ceci dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

TITRE I – CONDITIONS PARTICULIÈRES

Nom et adresse du Bailleur :

©AVOVENTES.FR

ci-après dénommé « le Bailleur »

Nom et adresse du Preneur :

©AVOVENTES.FR

Références de l'immeuble loué :

Résidence LES DEMEURES DU VENTOUX AUBIGNAN	
N° de l'appartement : 6251	N° du ou des parking(s) ou garage(s) :
Type : 3ca	Surface habitable : 48,45 m²

Formule occupation (à cocher) :

0 semaine	<input checked="" type="checkbox"/>	2 semaines	<input type="checkbox"/>	4 semaines	<input type="checkbox"/>	8 semaines	<input type="checkbox"/>
Montant annuel du loyer € HT : 5170		soit 5454,35		€ TTC			
Date de prise d'effet du bail : 1 ^{er} jour du mois suivant la date de livraison toutes réceptions levées							
Révision du prix du loyer : sur la base de l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction (voir article II)							

Fait à : Coek Le : 29/12/09

©AVOVENTES.FR

A-240) permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA et le **preneur** s'engage, après du **bailleur** à prendre en charge toutes les conséquences du non respect de cet engagement.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le **preneur** sera immatriculé au Régistre du Commerce et des Sociétés au titre des activités para-hôtelières, ce qui a notamment pour conséquence l'assujettissement des loyers à la TVA (article 201 D (14e ligne) 4e b et (201-D)19e ligne) 4e b et c, et ce, si est assuré en conséquence au titre de la responsabilité civile professionnelle.

Article 8 : CHARGES ET CONDITIONS

Concernant le preneur :

Le **preneur** prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en possession, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf et recouverts par le bailleur en vertu du contrat de vente de mobilier signé parallèlement aux présentes.

Le **preneur** supportera l'ensemble des charges et des réparations d'entretien normalement à la charge du locataire à l'exclusion des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Le **preneur** devra présenter par écrit le **bailleur** de son domicile dans les lieux loués, qui restera obligé de travaux ou intervention incombant au **bailleur**.

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

Il sera dressé un état des lieux constatatoire entre les parties, à expiration du présent contrat, le **preneur** s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien, sauf l'effet de l'usure normale des biens.

Le **preneur** pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété. Cette installation sera réalisée aux frais du **preneur** et remboursé en parfait état. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation en vigueur, à obtenir à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, toutes autorisations ou licences administratives, de manière à ce que le **bailleur** ne puisse en aucun cas, être molesté ou poursuivi à ce sujet.

Le **preneur** contractera, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance indépendamment solvables, une ou plusieurs polices garantissant les risques d'incendie, d'explosion, de vols ou de dégâts des eaux, de catastrophe naturelle et le recours des voisins. Il garantira également les risques de responsabilité civile professionnelle et tout risque relatif à son activité professionnelle et à son occupation des lieux. Il devra justifier de ces assurances et de l'équité des primes à toute réquisition du **bailleur**.

Le **preneur** acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus y compris la taxe d'habitation, et, plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité).

Le **preneur** assurera en charge l'entretien de l'ameublement et son renouvellement si nécessaire pendant la durée du bail.

En sus, le **preneur** consent au **bailleur** une réduction de 30% sur le prix des séjours qu'il effectuera pendant les périodes de haute saison (définies dans le catalogue), dans cette résidence ou dans toute autre résidence gérée sous l'enseigne VILLAGE CENTER LOISIRS.

Concernant le bailleur :

Le **bailleur** conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires locaux, notamment la taxe foncière, ainsi que les charges de copropriété auxquelles non récupérables.

Le **bailleur** s'oblige à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, contre l'incendie, le vol et les dégâts des eaux, par une compagnie assureur solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques incendie et le recours des voisins sans clauses de non recours à l'encontre du **preneur** et de ses sous-locataires. En l'absence, le **bailleur** indemnifiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

Le **bailleur** s'oblige formellement d'expliquer, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble objet des parties des travaux objet du présent bail, ou de faire à ce que ce soit tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un complexe similaire à celui du **preneur**.

Le **bailleur** autorise le **preneur** à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce tel que défini ci-dessus, et à créer son bail après en avoir informé le **bailleur**, et à charge cependant de rester garant et répondre solidairement avec son co-locataire au paiement du loyer et des charges et de sous ses conditions pendant toute la durée du présent bail.

Par ailleurs, le **bailleur** autorise le **preneur** à sous-louer, moyennant, avec réserve, les locaux objet du présent bail, même exercer les mêmes activités que le **preneur** telles que définies ci-dessus.

Le **bailleur** autorise irrévocablement le **preneur**, en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations relatives à la mise en jeu, contre le vendeur-construteur, 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 « dommages ouvrage ». Toutes mesures seront décidées en accord avec le **bailleur** s'ils concernent les parties prescrites, soit par l'Assemblée Générale des copropriétaires s'ils concernent les parties communes.

D.S. 10

ARTICLE 6 : LOYER

Le preneur bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel garanti mensuel à la TVA de taux en vigueur, payable par trimestre civil à terme échu. Les loyers, majorés du montant de la TVA à son taux en vigueur au jour de son exigibilité, seront versés par chèque ou par virement bancaire mensuel entre le 5 et le 10 du mois suivant le trimestre en vi.

Le loyer sera révisé de plus ou de moins selon l'indice de consommation de base en vigueur, le 1er janvier de chaque période triennale, selon la variation de l'indice de base de la consommation comparé à cette date dans la limite de +/- 5% par an, et ceci pour la première fois le 1er janvier suivant la première période triennale.

Le bailleur et le preneur restent soustraits le présent bail en régime de la TVA, par dérogation aux articles 249 II et suivants du Code général des impôts. En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés reflètent la même variation.

II) Périodes d'occupation par le bailleur :

En cas, si le bailleur choisit la formule « 2 semaines d'occupation », il bénéficiera d'un loyer en nature correspondant à 2 (deux) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors de la période de haute saison (2 semaines à partir du samedi précédent le 14 juillet).

En cas, si le bailleur choisit la formule « 4 semaines d'occupation », il bénéficiera d'un loyer en nature correspondant à 4 (quatre) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors de la période de haute saison (2 semaines à partir du samedi précédent le 14 juillet).

En cas, si le bailleur choisit la formule « 8 semaines d'occupation », il bénéficiera d'un loyer en nature correspondant à 8 (huit) semaines d'occupation, dans son logement ou un autre logement de catégorie au moins identique, pendant l'ouverture de la résidence, et ceci en dehors de la période de haute saison (2 semaines à partir du samedi précédent le 14 juillet).

En cas de non usage de tout ou partie de ce droit de séjour, le Preneur ne devra aucune contrepartie, notamment en numéraire, au propriétaire Bailleur.

L'utilisation de son logement est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne.

Une participation forfaitaire de 90 € TTC par semaine d'occupation restera à la charge du bailleur pour couvrir les prestations liées à la clientèle du Preneur en escomptes dans le tarif public en vigueur. Il pourra également bénéficier, à sa charge, pendant ses séjours et selon les tarifs en vigueur, des autres services offerts par le Preneur aux résidents.

L'utilisation d'un logement dans le cadre de cet avantage est réservée exclusivement au Bailleur et à son conjoint, à ses ascendants et descendants à l'exclusion de toute autre personne. Pour bénéficier de cette mise à disposition, le Bailleur adressera quinze jours avant au Preneur, au plus tard le 15 janvier, les dates de son ou de ses séjours) pour l'année. Le Preneur fera parvenir au Bailleur au cours d'après sa confirmation les différentes dates de séjour choisies. Faute d'avoir transmis ses choix dans le délai indiqué, le Bailleur ne pourra disposer d'un logement qu'en fonction des disponibilités du Preneur.

En cas de non disponibilité de son logement dans le cadre du respect des délais de réservation mentionnés ci-dessus, un logement au moins identique sera proposé au bailleur.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le preneur se verra privé de la possession effective et normale des immeubles désignés en l'état du présent bail pour une raison ne relevant pas de ses obligations de nature décennale, notamment exceptionnelles et graves, etc. Le loyer définit ci-dessus sera suspendu jusqu'à expiration du mois suivant lequel le trouble de jouissance aura pris fin.

ARTICLE 8 : DESTINATION

Le bailleur s'engage expressément, dans le cadre des Assemblées Générales du Copropriété, à maintenir la destination actuelle de l'immeuble pendant toute la durée du bail. A cet effet, le bailleur donne mandat irrévocable au Preneur de le représenter aux assemblées de copropriétaires à l'exception des décisions qui concernent les travaux énumérés à l'article 106 du code civil. Le bailleur devra être de chaque convocation aux assemblées, devant un pouvoir spécial au représentant que la loi ou le statut lui indiquent, avec mandat de prendre part en ses lieux et place, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire, afin de conserver à l'immeuble sa destination.

ARTICLE 9 : REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le bailleur s'engage à transférer ou son acquiesce les droits et obligations résultant du présent contrat.

ARTICLE 10 : CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le preneur de l'un des engagements de ces engagements, et notamment en cas de non-paiement des loyers à l'une des échéances, le bailleur aura le 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. Le bailleur s'engage expressément à ce que le usage de ses intérêts familiaux ne le prive pas dans les loyers locatifs au titre du présent contrat. Il indique que ce profit définit ses impôts et exonère ses droits financiers à une autre adresse que celle figurant dans cet acte.

ARTICLE 11 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile dans la commune de situation des biens faisant l'objet du présent bail

ARTICLE 12 : 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 de lieu de situation de l'immeuble loué

?

Handwritten initials and signature