

Selari ACTEHUIS
Huissiers de Justice Associés
49/51, avenue Salvador Allende
B.P.113
77105 MEAUX CEDEX
☎ 01.64.34.00.79 ☏ 01.64.34.27.47

C82891

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX et le SEPT JUILLET

A LA DEMANDE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, venue aux droits de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE, personne morale au capital de 124 821 703 €, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 379 502 644, dont le siège social est situé 26 - 28 rue de Madrid à PARIS (75008), agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux,

Ayant pour avocat postulant Maître Laëtitia MICHON DU MARAIS, Avocat associé membre de la SCP MALPEL ET ASSOCIES dont le cabinet est situé 20 cours Raoul à MEAUX

Et pour avocat plaçant Maître Guillaume MEAR, Avocat associé membre de la SCP D'AVOCATS MALPEL ET ASSOCIES dont le cabinet est situé 21 avenue Thiers – 77008 MELUN.

Lequel m'a exposé :

- Que la société requérante a lancé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur Albertus BOTES demeurant JHI place 2 Norwich Close à Sandton 2196 Afrique du Sud.
- Qu'un commandement aux fins de saisie immobilière, lui a été signifié en date du 13 mai 2022, l'acte visant un appartement situé avenue Joseph Paxton à FERRIERES EN BRIE au sein de la résidence Paxton & Resort.
- Que plus de huit jours se sont écoulés depuis la signification de cet acte sans que le débiteur n'en règle les causes.
- Qu'il est nécessaire conformément aux dispositions légales de procéder au procès-verbal de description du logement objet de la saisie.
- Qu'il me requiert en conséquence afin de me rendre sur place et de procéder audit procès-verbal de description, en agrémentant celui-ci de clichés photographiques et des diagnostics légaux.

C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,

Je, soussigné, Olivier DELMON Huissier de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, audencier près le Tribunal de Grande Instance de MEAUX, dont l'Etude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX

Me suis rendu ce jour vers 10 heures 00, en compagnie de MOREAU, du Cabinet EURODIEX (Expert en diagnostics immobiliers), Résidence Paxton & Resort, avenue Joseph Paxton à FERRIERES EN BRIE où j'ai procédé aux constatations qui suivent.

Sur place, je rencontre Monsieur Antoine BALCOU, Directeur de programmes immobiliers pour la société ACCELIS PROMOTION gérant la résidence.

Celui-ci m'indique que l'appartement objet de la saisie porte le numéro 124 et est situé au 1^{er} étage de la résidence.

Monsieur BALCOU m'indique que le débiteur saisi a consenti un bail à la société ACCELIS PROMOTION, il m'en remet une copie que j'annexe au présent constat.

Nous sommes ensuite montés dans le logement lui-même où j'ai procédé aux constatations qui suivent.

Il s'agit d'un studio comprenant une entrée avec coin-cuisine, une chambre et une salle de bains.

Entrée avec coin-cuisine

Dans l'entrée, plafond et murs en peinture propre.

Au sol, un revêtement moquette.

Plinthes en peinture.

Le coin kitchenette comprend une table de cuisson, un évier ; l'ensemble est fixé sur un meuble à deux portes. A gauche, un réfrigérateur est intégré dans le meuble.

Au-dessus de l'évier, un placard à deux portes.

A droite de cet ensemble, un deuxième placard contenant le ballon d'eau chaude.

Chambre

Plafond et murs en peinture en bon état.

Moquette au sol.

Une fenêtre deux vantaux, double vitrage, ouvre sur la façade avant.

Salle de bains

Plafond en peinture propre.

Murs en peinture d'une part et revêtement mural faïence à l'arrière notamment du lavabo et de la baignoire.

Au sol, un carrelage complet en bon état.

La salle de bains dispose d'un lavabo vasque posé sur un meuble bois en bon état.

Une baignoire avec jupe carrelée et paroi pour douche ainsi qu'un WC.

Les locaux disposent d'un chauffage par climatisation réversible.

Pour une meilleure compréhension de tout ce qui précède, j'annexe au présent procès-verbal un ensemble de clichés photographiques que j'ai réalisé dans les lieux.

J'annexe également au présent constat le certificat de mesurage réalisé par l'expert m'accompagnant Monsieur MOREAU du cabinet ERODIEX, celui-ci montrant une surface habitable de 20,88 M2.

Telles sont mes constatations.

Mes opérations de constat terminées, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Olivier DELMON



A blue circular stamp from the Chamber of Commerce and Industry of Sarrebourg (SARREBOURG CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE). The stamp features a central emblem with a building and a figure, surrounded by the text "SARREBOURG CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE". A signature in black ink is written over the stamp, and a horizontal line extends from the end of the signature to the right.

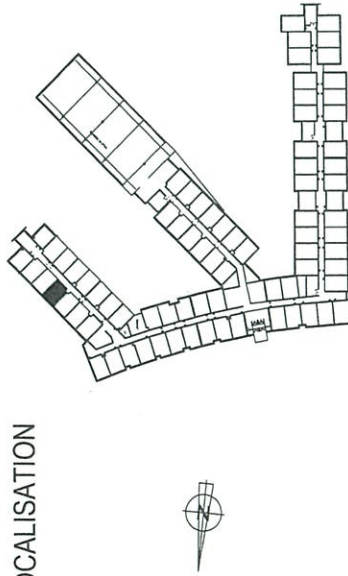
RESIDENCE PAXTON

77 164 Ferrières-en-Brie
MARNE-LA-VALLEE

REALISATION

ACCELIS PROMOTION

LOCALISATION

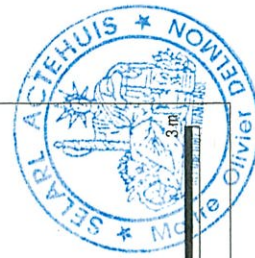
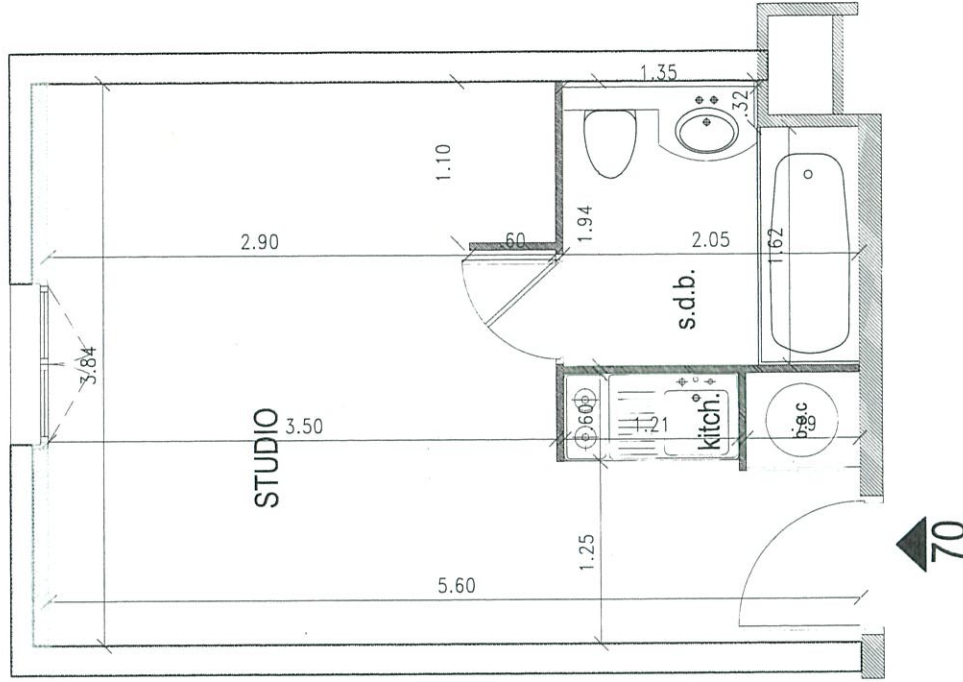


STUDIO	
LOTS N°	70
ETAGES	R+1
INDICE	B

SURFACE HABITABLE : 20.88M²

CE PLAN EST SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS DUES AUX IMPERATIFS ADMINISTRATIFS, AUX
CONTRAINTES TECHNIQUES DE CONSTRUCTION ET AUX TOLERANCES D'EXECUTION.

ACCELIS ETUDES - Ferrières-en-brie - 06 Avril 2004



















BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

Monsieur ~~(et/ou) Madame~~ Albertus Botes
Né le 22/8/1965 à Bellville, Afrique du Sud
De nationalité française ~~française~~ sud-africaine
Célibataire, marié....
Demeurant à PO Box 77202
Eldoglen 0171
Afrique du Sud
Ci-après dénommé (é) « Le Bailleur », d'une part

Et

La Société Accelis Gestion
SARL au capital de 10.000 euros,
Ayant son siège social à Ferrières en Brie (77164), 24 rue Jean Jaurès
Immatriculée au RCS de Meaux sous le N° 450 943 774

Représentée par Monsieur Fadi KHATER, en qualité de gérant,

Ci-après dénommé (e) « le Preneur », d'autre part

AB

Préalablement au bail commercial faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Suivant acte reçu par Maître PAUCHON, Notaire titulaire d'un office notarial, le bailleur a fait l'acquisition, au sein d'un immeuble à usage de résidence de tourisme en l'état futur d'achèvement, sis..., sous la désignation..., des locaux d'habitation ci-après désignés à l'article 2 de la présente convention.

Cet immeuble est estimé à faire l'objet d'une exploitation para hôtelière en qualité de résidence de Tourisme. Il demandera à ce titre le classement prévu par l'arrêté du 14 février 1986.

Par suite, le preneur s'engage à exploiter ladite résidence, en assurant un certain nombre de prestations, dès la date de prise d'effet du présent bail, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Les parties affirment déclarer leur intention expresse de soumettre la présente location au statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L 145-1 du Code de commerce (décret du 30 septembre 1953 modifié) et des textes subséquents, et ce, même si toutes les conditions d'application de ce statut ne sont pas remplies, ou ne le sont que pour partie.

A force, il y aura extension conventionnelle du champ d'application dudit statut.

Par les présentes, le bailleur confère au preneur, qui accepte, un bail portant sur les locaux désignés ci-après, aux conditions définies dans la présente convention et aux prescriptions des articles L 145-1 du code de commerce (décret du 30 septembre 1953).

ARTICLE 1- BAIL DESIGNATION

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer, titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce, au PRENEUR qui l'accepte sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après fixées :

- Dans l'immeuble sis ... (...) adresse, les lots désignés ci-après et les parties communes tant générales que particulières y attachés :

Numéro de Lot	Type	Etage	Surface	Loyers HT Mensuels	Loyers HT Annuels
A70	T1 (Studio)	1	20,88	450,08	5.401

- Et le mobilier garnissant ledit local tel qu'il est décrit en annexe, appartenant aussi au BAILLEUR et permettant au PRENEUR l'exploitation de la résidence.

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.

Il est rappelé que l'immeuble, objet des présentes, fait par ailleurs l'objet d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement (article L 261-1 suivants du code de la construction et de l'habitation).

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Compte tenu des délais techniques et matériels d'installation des équipements et agencements mobiliers prévus à l'article 1, il est convenu que la date d'entrée en jouissance du présent bail interviendra le 1^{er} jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel aura eu lieu soit le procès verbal de réception et la remise des clés, soit, si la vente intervenait postérieurement à la date d'achèvement, la signature de l'acte authentique.

Le présent bail est fixé pour une durée de dix années entières et consécutives, commençant à courir au jour de la date de prise d'effet précitée, pour s'achever à la date anniversaire de la dixième année qui suit.

Au terme de cette période, le bail sera renouvelable, par tacite reconduction, pour une période de 10 années.

Le Preneur convient expressément de renoncer à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.


Au cas où le Bailleur ne souhaiterait pas renouveler le présent bail à son échéance, il devra en aviser le Preneur par lettre recommandée avec avis de réception 12 mois à l'avance.

ARTICLE 3 – DEFINITION DE LA DATE DE LIVRAISON

La résidence sera considérée comme livrée lorsque seront remplies les deux conditions suivantes :

- pour toute la partie immobilière : conformément aux dispositions de l'article R.261.1 du C.C.H au moyen d'une attestation délivrée par l'architecte de l'opération.
- Pour les équipements et mobiliers (kitchenettes, salles d'eau) installés par la société de promotion, par la constatation de leur conformité aux descriptifs ci-annexés et par la constatation de leur bon fonctionnement.

La date de livraison prévisionnelle est celle précisée dans l'acte authentique de vente du bien immobilier visé à l'article 1.

Cette date de livraison pourra être reportée au cas de force majeure, de type intempéries, grève, faillite d'entreprises ou autre événement exceptionnel.

Constatation de la livraison :

L'acquéreur aura la faculté de mandater la société gestionnaire pour constater la réalité de la livraison. Audit jour, et selon les modalités définies par le mandat de prise de livraison, il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement du procès verbal, qui ne devra comporter aucune réserve de nature à rendre les lieux impropres à la location et à l'habitabilité.

ARTICLE 4 – DESTINATION

Il est précisé que le PRENEUR exercera, dans la résidence de tourisme classée faisant l'objet du contrat, une activité d'exploitation à caractère hôtelier, consistant en sous-location meublée des lots situés dans ledit immeuble, pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle, tels que :

- nettoyage des locaux et privatifs,
- distribution des petits déjeuners,
- fourniture du linge de maison,
- réception de la clientèle,

Le bailleur déclare qu'il est déterminant dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA en conséquence, le Preneur s'engage auprès du bailleur à :

- faire les démarches nécessaires pour solliciter et obtenir le classement préfectoral requis par l'arrêté du 4 février 1986.
- Souscrire l'engagement de promotion touristique à l'étranger prévu à l'article 261 D-4°a du Code Général des Impôts, qui prévoit soit l'obligation de dépenser, pendant les 24 premiers mois d'exploitation de la résidence pour la recherche de la clientèle étrangère, soit de conclure pendant la même période, avec des organisateurs de voyage ou de séjours, des contrats de mise à disposition tels que 20% au moins des unités d'hébergement de la résidence soient réservées à des touristes étrangers ;
- Justifier auprès du service des impôts dans le délai de trois mois qui suit l'expiration de la période précitée qu'il a rempli son engagement, en produisant un état récapitulatif des dépenses ou des contrats qu'il a conclus ;
- A proposer aux clients de la Résidence, en plus de l'hébergement, les prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage des locaux, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261 D du code Général des impôts et par l'instruction administrative du 30 avril 2003.

Conformément à ces dispositions, il est précisé que le Preneur sera immatriculé au Registre 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 261 b 4° c).

ARTICLE 5 – CHARGES ET CONDITIONS

A – Concernant le Preneur :

1. Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.
2. Le Preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives visées au Décret 87.712 du 25 août 1987 dans sa rédaction à ladite date, et toutes charges afférentes aux services de para hôtellerie.
3. Le Preneur devra prévenir par écrit le Bailleur de tout désordre dans les lieux loués, qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au Bailleur.
4. Le Preneur obligera ses sous-locataires au respect du règlement de copropriété de l'immeuble et de son règlement intérieur.
5. Il sera dressé un état des lieux contradictoire entre les parties, à expiration du présent contrat, le Preneur s'engageant à rendre les lieux en bon état d'entretien.
6. Le Preneur pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives requises. Cette installation sera réalisée aux frais du Preneur et entretenue en parfait état.
7. Le Preneur contractera 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 et le recours des voisins.
8. Il garantira également les risques de responsabilité civile et professionnelle et tout risque spécial inhérent à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.
9. il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toutes réquisition du Bailleur.
10. Le Preneur acquittera les impôts et taxes auxquels les locataires sont ordinairement tenus, et plus généralement, toute dépense locative nécessaire au bon fonctionnement de l'immeuble (eau et électricité...).



B - Mandat exprès :

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pu être accepté, le Bailleur donne mandat irrévocablement au preneur de la représenter aux assemblées de copropriété, c'est-à-dire de prendre part aux délibérations en ses lieux et places, dans l'intérêt commun du mandant et du mandataire afin de conserver la destination de l'immeuble définie dans ce présent bail.

Ce mandat est valable pendant toute la durée du présent bail. 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 dans l'exercice de sa mission.

C - Concernant le Bailleur :

1. Le Bailleur conservera à sa charge les impôts et taxes des propriétaires loueurs, notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties, à l'exception de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que les charges de copropriété usuelles non récupérables (honoraires et frais postaux de syndic et assurance des murs) et les dépenses relatives aux grosses réparations, telles que définies à l'article 606 du Code Civil.
2. Le Bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit tout ou partie du surplus dudit immeuble pour y exploiter un commerce similaire à celui du Preneur.
3. Le Bailleur autorise le Preneur à utiliser les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce, et que défini ci avant, et à céder son bail après en avoir informé le Bailleur.
4. par ailleurs, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer meublés, 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. A cette fin, le Bailleur dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir à l'acte de sous-location.
5. 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 ». Les indemnités seront versées au Preneur en sa qualité de mandataire qui les affectera exclusivement à la réalisation de travaux de remise en état de l'immeuble. Le Preneur devra rendre compte de sa mission au Bailleur, et justifier à ce titre, de l'affectation exclusive des indemnités perçues à la réalisation des travaux précités.
6. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à entreprendre tous travaux d'aménagement, d'amélioration, de mise en conformité ou tout autre qui seraient rendus nécessaires en cas de modification légales ou réglementaires relatives aux résidences de tourisme classées. Par suite, le bailleur s'engage expressément à prendre à sa charge exclusive le coût de ces travaux par dérogation aux dispositions ci avant exposées visant les réparations locatives restant à la charge du Preneur.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel, payable trimestriellement à terme échu, de :

LOT N° ...

- quote-part du loyer représentative des locaux d'habitation meublés et leurs dépendances ..5.401...euros HT, soit un loyer annuel de ..5.698.....euros TTC (TVA 5,5%)

En cas de variation de la TVA pendant la durée du bail, les loyers ci-dessus fixés subiront la même variation.

Les loyers seront versés par chèque ou par virement automatique au cours de la première quinzaine suivant la date d'échéance trimestrielle.

Le loyer sera révisé de plein droit à la date d'anniversaire du 1^{er} loyer de chaque période triennale, proportionnellement à la variation du dernier indice connu à cette date, du coût de la construction publié par l'INSEE.

ARTICLE 7 - TVA - RENONCIATION A LA FRANCHISE EN BASE

Le Bailleur et le Preneur entendent soumettre le 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.

Il importe que le bailleur exerce cette option 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 la déclaration d'existence prévue à l'article 286.1 du Code Général des impôts.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS DIVERSES - CLAUSE RESOLUTOIRE

1- Défaut d'exécution des engagements

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 d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires, ou à défaut de paiement : de tout rappel de loyers dus, après une révision ou un renouvellement amiable ou judiciaire, ou même : à défaut de paiement de toute somme

due, ou de non-respect des obligations figurant sous l'article 4 - 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.

Dans tous les cas, si le Preneur se refuse à quitter les lieux, bien que le bail soit résilié de plein droit, son expulsion pourra être ordonnée de référé, rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance qui sera exécutoire par provision.

2- Survenance d'événements graves

Le présent Bail pourra être résilié à la demande de l'une des deux parties si l'un des événements ci-après énumérés survient avec pour conséquence directe de compromettre définitivement ou durablement la poursuite de l'exploitation :

- guerre
- séisme ou catastrophe naturelle,
- catastrophe industrielle majeure,
- destruction partielle du bâtiment.

Le Preneur restera tenu de verser les loyers dus jusqu'à la date de survenance de l'un des événements précités.

Toutefois, si la survenance de ces événements n'affecte pas de manière totale et définitive la poursuite de l'exploitation, le preneur pourra prétendre à une révision du loyer proportionnellement à la perte d'exploitation résultant directement de la survenance du ou des événements ci avant définis.

La révision du loyer pourra être demandée à l'initiative de la partie la plus diligente par courrier recommandée avec A.R à l'autre, chacune s'obligeant à négocier les modalités d'un accord sur le montant du loyer à réviser.

A défaut d'accord sur la révision du loyer, l'une ou l'autre des parties, pourra saisir par requête, le Président du Tribunal compétent aux fins de désigner un expert ayant pour mission de déterminer le montant du loyer révisé.

ARTICLE 9 - 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 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

Le

En six exemplaires originaux

Pour le Bailleur



Pour le Preneur

