

SCP
BERTHOLIER Pierre
JOUBERT Christian

Huissiers de Justice associés

Le Bonnevaux

Rue Bonnevaux

Angle Cours Pierre Didier

26100 Romans sur Isère

☎ : 04.75.02.03.67

☎ : 04.75.05.15.41

CAISSE DE CREDIT MUTUEL ROMANS
CENTRE

IBAN N°: FR 76 10278 08901 00025921803 95

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTE

Décret n°2016-230 du 26 février 2016
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs
réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	220,94
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	228,61
TVA (20,00 %)	45,72
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
Total TTC	289,22

Acte soumis à la taxe



Références : V – 33679

PVSIMDESC

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

LE : TROIS MAI

DEUX MILLE DIX HUIT

A LA DEMANDE DE :

SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, au capital de 124 821 566,00 €, inscrite sous le N° B379502644 au registre du commerce de PARIS, dont le siège social est à (75008) PARIS 8ÈME, 26/28 rue de Madrid agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, y domicilié venant en lieu et place de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE à la suite d'une opération d'absorption à compter du 1er juin 2015

Pour lequel domicile est élu à VALENCE, 5 rue Jean Bertin 26000 VALENCE, au cabinet de CAP CONSEIL a.a.r.p.i. par le ministère de **Maître Valérie LIOTARD**, Avocat au barreau de VALENCE

EN VERTU :

D'un acte de prêt reçu en date du 9 aout 2004 par Me Pierre GASCON Notaire associé au sein de la SCP FRANCON PANOSSIAN VIGNERON BREYSSE-PANOSSIAN GASCON demeurant la Croix d'Or 8 place de la République 26000 VALENCE et D'une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de Valence en date du 08/03/2018

Je, soussigné, **Pierre BERTHOLIER**, Huissier de Justice associé, au sein de la SCP BERTHOLIER P. – JOUBERT CH., à la résidence de ROMANS SUR ISERE, y demeurant " le Bonnevaux ", rue Bonnevaux.

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifiée m'être transporté ce jour à l'adresse suivante :

23 avenue de VERDUN, Résidence le Valencey 26000 VALENCE sur la parcelle cadastrée AE N° 4

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés constituant les lots 275 et 370 du règlement de copropriété et appartenant à :

Mr Laurent Martial PIERRE, né le 28 septembre 1962 à CARENTAN (50) demeurant CD 91 route des Granges 78114 MAGNY LES HAMEAUX

Dont le requérant poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie en date du 1er février 2018 délivré par exploit de Me Catherine LESAGE Huissier de Justice à 78460 CHEVREUSE, 35 rue de Rambouillet.

Là étant, en présence de Mr Alex MORENO et Flavien MORENO, Diagnostiqueurs, en qualité de professionnels qualifiés, demeurant à 07460 BANNES

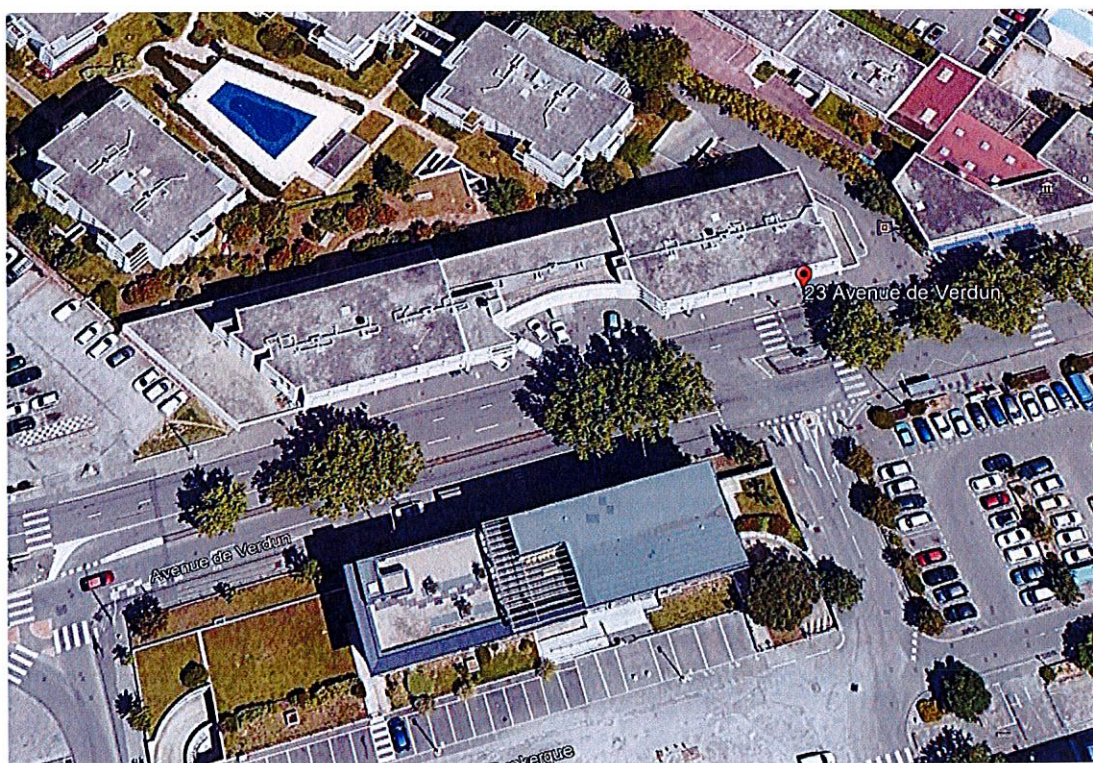
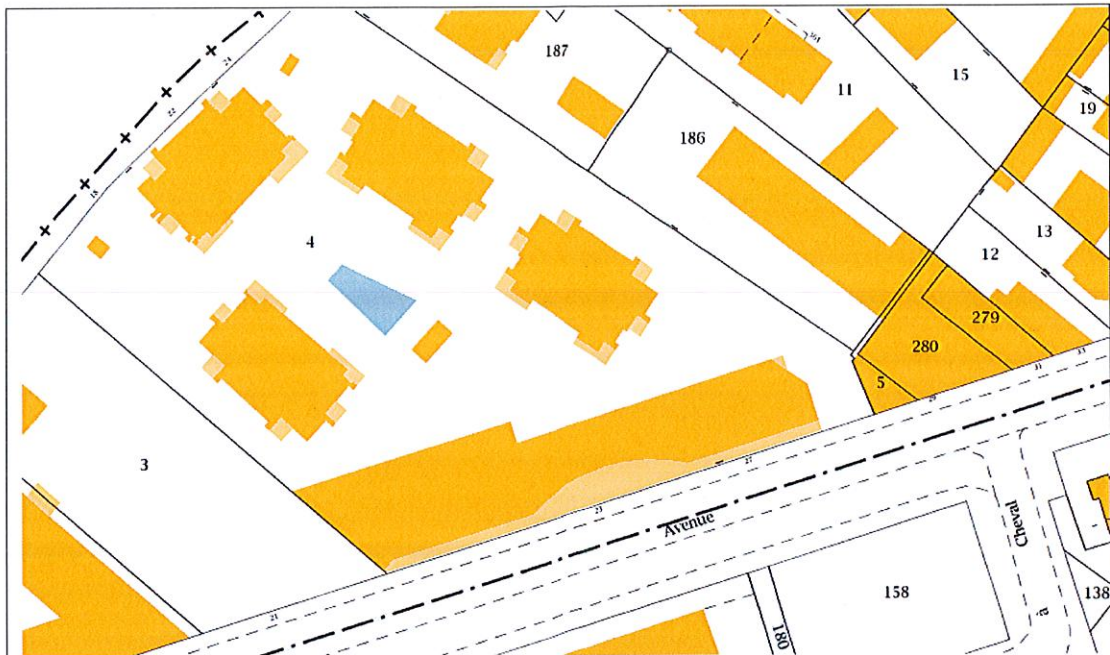
J'ai constaté ce qui suit :

I – DESCRIPTION DES LIEUX, COMPOSITION, SUPERFICIE

Le lot 275 est un appartement situé dans une résidence de 165 logements dénommée le VALENCEY construite en 2004, composée principalement de studios (144) pour, principalement, une location de courte durée destinée à des étudiants ou à des jeunes travailleurs.

La résidence est située au bout de l'avenue de Verdun face au bâtiment de l'URSSAF, en limite proche de BOURG LES VALENCE

Un extrait de plan cadastral et une vue Google Earth reproduites ci-dessous permettent de situer l'immeuble.



Elle est orientée NORD/SUD et comporte 4 étages et un sous-sol à usage de garages (photo.1 et 2 ci-dessous)



1



2

Il s'agit de locations meublées gérées pour la plupart par la société **GSA « GRAND SUD ACCUEIL »** dont le siège est à 13100 AIX EN PROVENCE , 540 avenue Max Juvenal .

Sur place j'ai rencontré Mme Claire VAN DER VARST Manager de la résidence à qui j'ai présenté l'ordonnance susvisée, exécutoire sur minute, et je lui ai exposé l'objet de ma mission

Celle-ci m'indique que la société GSA a passé un bail commercial avec Mr PIERRE laurent propriétaire dudit bien et qu'elle sous loue ce bien.

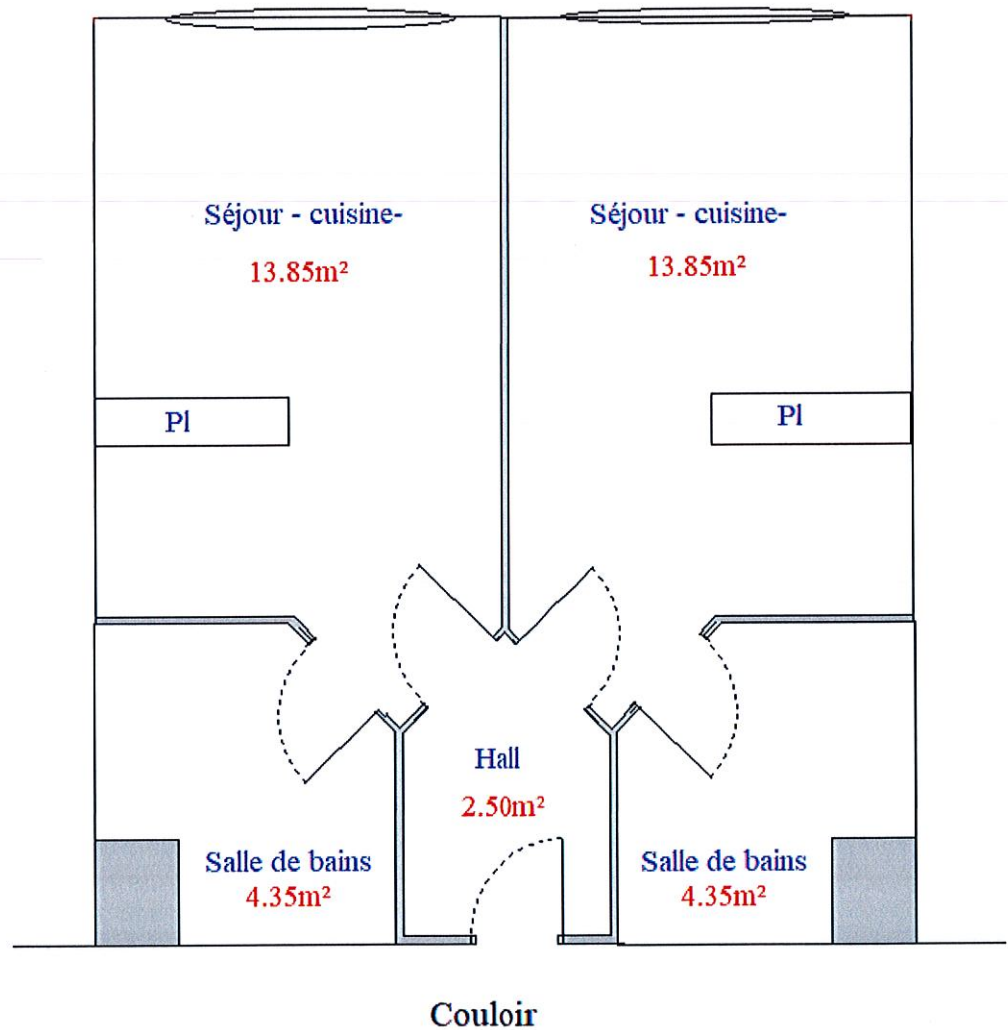
L'ayant averti par téléphone de ma venue elle a pu prévenir les locataires en place qui ont donné leur accord à ce que nous pénétrions dans l'appartement en leur absence.

En sa compagnie, et au moyen des clefs dont elle dispose, nous nous sommes rendus au 1^{er} étage dans l'appartement de Mr PIERRE, appartement qui porte le numéro 119 dans la résidence

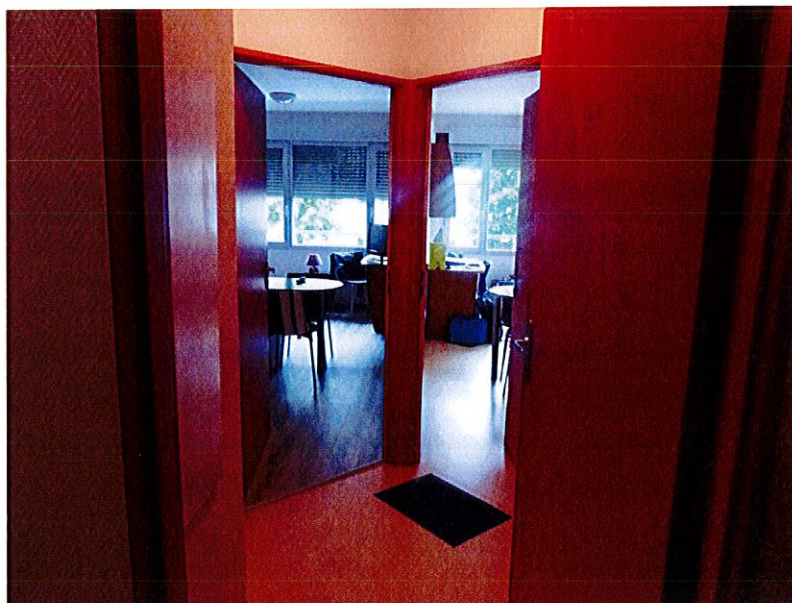
Cet appartement a été en fait divisé en deux studios, A et B, et sont loués à deux personnes différentes.

Le plan ci-dessous dressé par l'expert Mr MORENO montre la disposition des pièces

CROQUIS

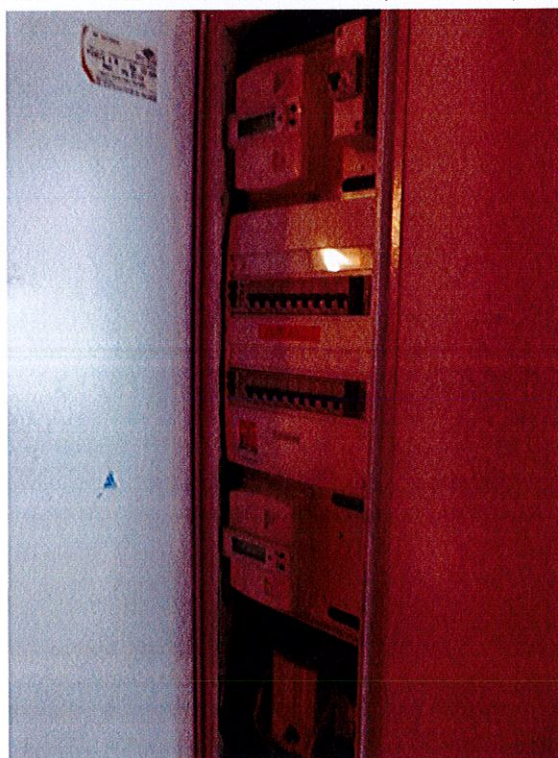


Il y a une première porte commune qui s'ouvre sur un petit hall qui dessert les deux studios fermés par deux portes marquées A et B (photo.3)



3

Dans le hall se trouve le tableau électrique commun (photo..4)



4

Nous avons commencé notre examen par le studio A , situé à droite .

STUDIO A (photo.5)



5

Le studio est sous-loué meublé me déclare Mme VAN DER VARST

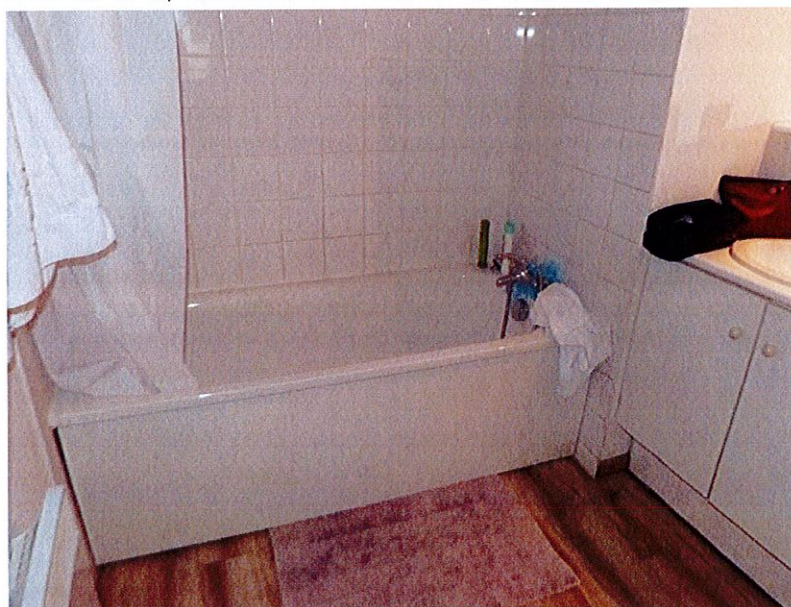
Il est composé d'une salle de bain sur la gauche en entrant , puis d'une kitchenette et d'une grande pièce à usage de chambre et bureau

Mme VAN DER VARST m'indique que cet appartement a été rénové très récemment.

SALLE DE BAINS (photo. 6,7)

Elle comprend une baignoire, un WC, un lavabo sur meubles à deux portes avec miroir et spots d'éclairage

Le sol est un sol pvc neuf



6



7

COIN CUISINE (photo.8)

Il est équipé d'un évier inox avec robinet mitigeur, égouttoir et deux plaques de cuisson électrique
Au-dessus il y a des rangées de faïences

La cuisine est équipée d'un réfrigérateur, d'un four micro-onde et deux meubles de rangement haut et bas



8

CHAMBRE / BUREAU (photo.9)

La pièce est meublée d'un lit une place, une table de nuit, un bureau et une table de cuisine qui sépare la chambre de l'entrée

L'ouverture sur l'avenue de Verdun est une baie vitrée à deux vantaux en PVC à double vitrage fermée par un volet roulant à commande manuelle

Face à la fenêtre il y a un placard coulissant avec penderie et étagère et une partie qui abrite le chauffe-eau



9

STUDIO B (photo 10)



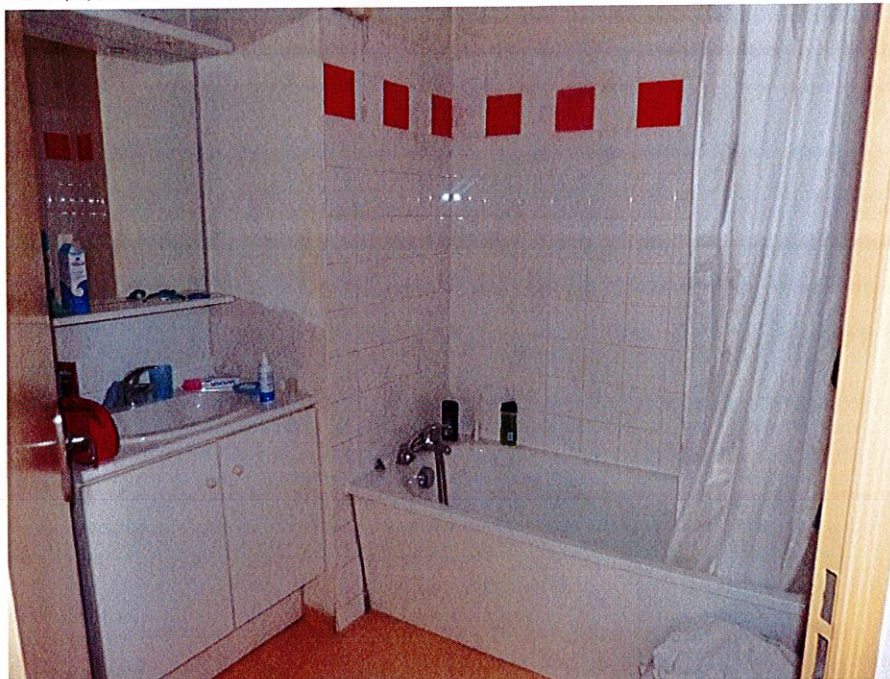
10

C'est la copie du 1^{er} studio, sauf que la salle de bains et la cuisine sont situées à droite en entrant .

Il n'a pas été rénové dernièrement, le sol est un revêtement en PVC plus ancien

SALLE DE BAINS (Photo 11 et 12)

Les équipements sont les mêmes : baignoire, WC , lavabo avec placard , , miroir et spots



11



12

CUISINE (Photo.13)

Elle est identiques à la cuisine du studio voisin en équipements ménagers.



13

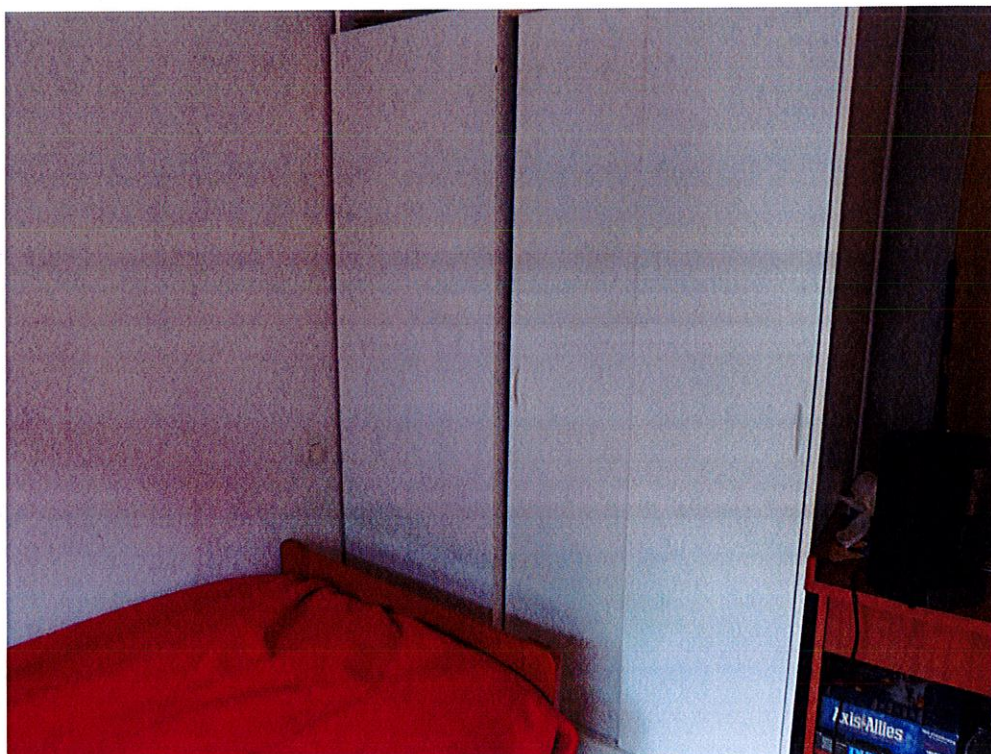
CHAMBRE/BURAU (Photo. 14 et 15)

Elle est meublée comme la précédent : lit bois une place, bureau, chevet et étagères assortis , ainsi qu'un placard avec portes coulissantes abritant le chauffe-eau.

L'ouverture se fait au sud sur l'avenue de Verdun par une baie vitrée en PVC



14



15

- Le chauffage est assuré par des convecteurs électriques
- Au rez de chaussée il y a une laverie commune

II – AUTRES RENSEIGNEMENTS

La surface totale du lot 275 est de 37.90 m² suivant détail ci-dessous :

3 - Description du bien mesuré	
Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
Appartement Droite	
Séjour - cuisine.	13.85
Salle de bains	4.35
Entrée	2.50
Appartement Gauche	
Salle de bains.	4.35
Séjour - cuisine-	13.85
4 - Superficie privative totale du lot : 37.90 m²	
5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte	
Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
Parking	17.00
6 - Superficie annexe totale du lot : 17.00 m²	

Au sous-sol accessible par l'escalier Ouest il y a une place de parking portant le N°74 correspondant au lot N° 370 (photo.16)



16

III - CONDITIONS D'OCCUPATION, IDENTITE DES OCCUPANTS, MENTION DES DROITS DONT ILS SE PREVALENT

Les studios sont loués par Mr PIERRE à la société GSA « GRAND SUD ACCUEIL » sus nommée suivant bail commercial du 26 AOÛT 2004 , sous seing privé, pour une durée de 11 années et 11 mois renouvelé ensuite par périodes de trois ans moyennant un montant annuel de 5750 € HT (et non mensuel comme écrit sur le bail)

Le présent bail est annexé au procès-verbal

IV - NOM ET ADRESSE DU SYNDIC DE COPROPRIETE

Il s'agit du Cabinet CONFIANCE IMMOBILIER (Mr FAVIER) 44 cours Gambetta 69007 LYON (tel 04.72.73.13.73)

Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Sont annexés au second original ou expédition :

- croquis expert et mesurage loi Carrez
- plan cadastral
- bail sous seing privé
- Ordonnance

En vertu des dispositions de l'article A444-18 de l'arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice, il est indiqué que la prestation objet du présent acte a débuté le 15/06/2017 à 15 h 00 , pour se terminer le 15/06/2017 à 15 h 45, pour une durée de 45 minutes

Pierre BERTHOLIER





CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997

N° de dossier : **LAURENT-180324**

Date de commande : **31/03/2018**

Date de visite : **03/05/2018**

1 - Désignation du bien à mesurer

Adresse : **23, Avenue de Verdun 26000 VALENCE**

Nature du bien : **Appartement**

Etage : **2ème Etage – Porte N° 119**

Lot(s) : **275 - 370**

Date de construction : **Après 2000**

2 - Le propriétaire/bailleur du bien

Nom, prénom : **Mr Pierre LAURENT**

Adresse : **23, Avenue de Verdun**

Code Postal : **26000 VALENCE**

3 - Description du bien mesuré

Pièce désignation	Superficie carrez (en m ²)
Appartement Droite	
Séjour - cuisine.	13.85
Salle de bains	4.35
Entrée	2.50
Appartement Gauche	
Salle de bains.	4.35
Séjour - cuisine-	13.85

4 - Superficie privative totale du lot : 37.90 m²

5 – Autres éléments constitutifs du bien non pris en compte

Pièce désignation	Superficie hors carrez (en m ²)
Parking	17.00

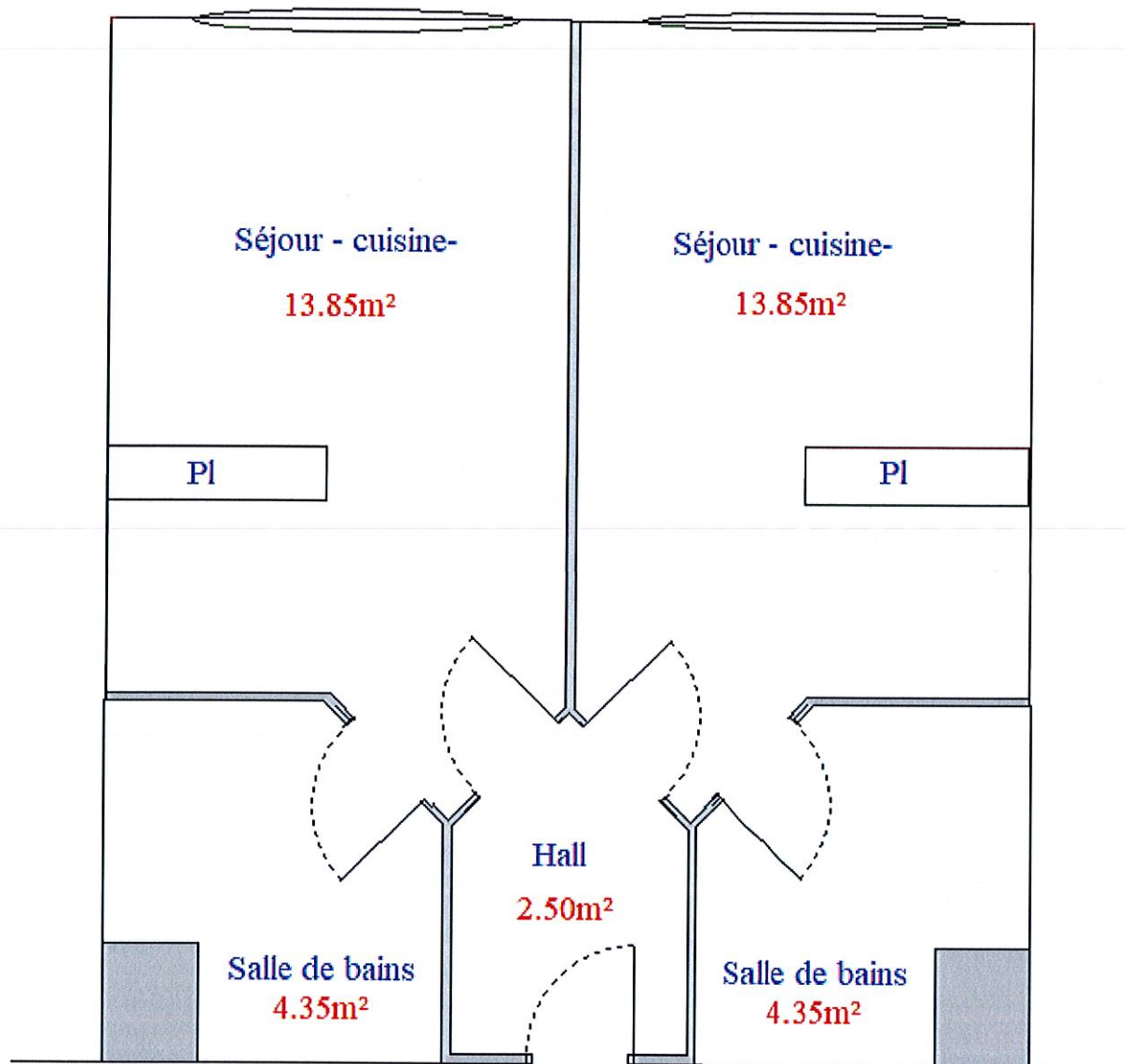
6 - Superficie annexe totale du lot : 17.00 m²

Intervenant : MORENO Flavien

Fait à : BANNE

Le : 03/05/2018

CROQUIS



Couloir

Département :
DROME

Commune :
VALENCE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 27/03/2018
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
la Drome
15 avenue de Romans 26021
26021 VALENCE CEDEX
tél. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11
cdif.drome@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BAIL COMMERCIAL
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

« Résidence LE VALENCEY »

Entre les Soussignés,

1/ Le Propriétaire ou à défaut la Société
Mr Laurent PIERRE
6, rue Louise Michel
94800 VILLEJUIF

Ci-après dénommé "Le Bailleur"

2/ La Société « GRAND SUD ACCUEIL », SAS au capital de 38 113 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 419948781036 RCS Aix en Provence, dont le siège social est 540, avenue Max Juvenal 13100 Aix en Provence.

Ci-après dénommée "Le Preneur"

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

Exposé

Suivant acte reçu le.....03.10.8.1.2004.....par Maître **FRANCON**, le bailleur a acquis de la SCI « LE CLOS DE BENJAMIN – LE VALENCEY », en l'état futur d'achèvement, un (des) appartement(s) dans le programme dénommé LE VALENCEY, situé avenue de verdun à Valence (26000), dans un immeuble à destination de résidence avec services.

Par ailleurs, un accord est intervenu en date du 25 mai 2004 entre la SCI LE CLOS DE BENJAMIN et le bailleur la SAS GRAND SUD ACCUEIL, réglant les dispositifs particuliers servant de base aux présentes, conformément aux dispositions complémentaires (article 7) dudit accord toutes ses dispositions et ses annexes constituent un élément substantiel de l'accord des parties. Cet accord est joint en annexe au présent bail commercial.

Le vendeur s'est obligé à achever l'immeuble et à livrer le(s) logement(s) au plus tard : **01 septembre 2005**.

De son côté, le preneur a conçu le projet d'exploiter ladite résidence en assurant un certain nombre de prestations para-hôtelières, ainsi qu'il sera précisé plus loin.

Le preneur versant ainsi un loyer au bailleur quel que soit le taux d'occupation réel du local, et devant aussi respecter certaines obligations annexes mais déterminantes du consentement du bailleur, telles que les prestations para-hôtelières ci-après décrites.

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

Par les présentes, le bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions du décret numéro 53.960 du 30 Septembre 1953, au preneur qui l'accepte, les biens dont la désignation suit, sous les clauses et conditions tant générales que particulières ci-après définies.

Article 1 - Désignation

Biens immobiliers considérés en leur état futur d'achèvement :

Un ou des appartements de type T2 , d'une superficie approximative de 38,79 m² correspondant aux lots portant les n° 275 au règlement de copropriété, ainsi que les quotes-parts des parties communes attachées aux lots, telle que définie par l'état descriptif de division et le règlement de copropriété.

- l'emplacement d'un ou plusieurs parkings souterrains portant les numéros 370 situé au sous-sol de la Résidence.

.- Equipement Mobilier : la présente location est consentie meublée ; l'inventaire du mobilier est joint au présent bail dont il constitue une annexe à laquelle il convient de se reporter.

Article 2 - Durée du bail -prolongation

Le présent bail est consenti pour une durée de onze (11) années et de onze (11) mois à compter de sa date d'entrée en jouissance. La date d'entrée en jouissance sera fixée au lendemain du jour de la livraison des locaux, livraison intervenant à la date d'achèvement de la résidence.

Par dérogation à l'article L 145-4 du Code de commerce, le présent bail ne pourra être résilié, par le preneur, qu'à l'issue de la première période de onze années et onze mois. A défaut de prorogation, les renouvellements successifs – si les conditions légales et réglementaires en vigueur, à la date de ces renouvellements, sont remplies – interviendront par période de trois (3) années. Le preneur dispose de la faculté de résilier le présent bail à l'issue de la période précitée de onze (11)ans et onze (11) mois et de chaque période de renouvellement de trois (3) ans

La résiliation devra être formulée par exploit d'huissier de justice signifié six (6) mois au moins avant la date anniversaire de la prise d'effet du présent bail.

Article 3 – Destination

Il est précisé que le preneur exercera, dans l'immeuble faisant l'objet du contrat, une activité d'exploitation à caractère para-hôtelier, consistant en la 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 :

- ⇒ Le nettoyage des locaux,
- ⇒ La distribution de petits déjeuners,
- ⇒ La fourniture du linge de maison,
- ⇒ L'accueil gardiennage.

Le bailleur déclare qu'il est déterminant dans son consentement, que la présente location soit soumise à la TVA et en conséquence, le preneur s'engage auprès du bailleur à proposer aux clients de la résidence, en plus de l'hébergement : le petit déjeuner, le nettoyage des locaux privatifs, la fourniture de linge de maison et l'accueil, dans les conditions prévues par l'article 261D du Code Général des Impôts et par l'instruction DGI du 11 avril 1991 permettant l'assujettissement des loyers du présent bail à la TVA.

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 conséquences l'assujettissement des loyers à la TVA (article 261D 14^{ème} ligne) 4^e b et (261-D19^{ème} ligne)4^e b et c.

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 déclare expressément opter par l'assujettissement à la TVA, et renoncer au régime de la franchise en bail conformément à l'article 293.F du Code Général des Impôts.

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 exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

A - Etat des lieux

Lors de l'entrée en jouissance par le preneur, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou leurs représentants respectifs, étant précisé que ceux-ci seront à l'état neuf.

Il en sera de même le jour de la restitution des clefs par le preneur, lors de la cessation du présent bail, quelles qu'en soient l'époque et la cause.

A défaut par l'une des parties de donner son concours à l'établissement d'un état des lieux contradictoire, ou en cas de désaccord sur les constatations matérielles à mentionner dans l'état, il sera procédé par le ministère d'un huissier de justice dont les frais et honoraires seront supportés par moitié entre les parties.

Par ailleurs, afin de ne pas retarder la livraison des appartements, le BAILLEUR mandate expressément le PRENEUR aux fins de procéder à la livraison des biens immobiliers. De son côté, le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR un exemplaire du procès-verbal qui aura été établi.

B - Entretien et réparations

Le preneur supportera l'ensemble des charges et réparations locatives, nécessaires à l'entretien courant et au fonctionnement, et celles que la loi et les usages mettent à la charge des locataires et notamment :

- eau, électricité, primes d'assurances de toute nature contractée hors l'assurance responsabilité civile de la Copropriété
- les frais d'entretien des meubles, équipement mobilier, à l'exception des grosses réparations, telles que définies à l'article 606 du Code civil.



Le preneur devra prévenir par écrit le bailleur de tous désordres dans les lieux loués qui rendraient nécessaires des travaux ou interventions incombant au bailleur.

C - Améliorations

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, aucune démolition, 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 d'un architecte D.P.L.G 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 ; il en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés sous la surveillance d'un architecte D.P.L.G. dont les honoraires seront à la charge du preneur.

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, dans la mesure où 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.

D - Enseigne

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

E - Restitution des lieux à la fin du bail

Lors de la cessation des présentes, quelles qu'en soient l'époque et la cause, les lieux loués devront être rendus au bailleur, étant effectuées les réparations locatives incombant au preneur telles qu'énoncées par le Décret 87 - 712 du 26 Août 1987.

Pour l'application des stipulations qui précèdent, les parties précisent que, dans leur commune intention, l'état de propreté et d'entretien visé par ledit décret se définit comme celui résultant d'un usage normal des lieux pendant la location, conformément à leur destination.

F - Contribution, taxes et charges diverses

Le preneur, acquittera l'ensemble des taxes fiscales ou para-fiscales ou impôts découlant de son activité, et l'ensemble des charges liées aux services de para-hôtellerie et aux éléments spécifiques de l'exploitation.

Le bailleur conservera la charge : de ses impôts, la taxe foncière hors taxe d'ordures ménagères laissée à la charge du preneur, les charges de copropriété réputées non récupérables au sens du décret 87-712 du 26 Août 1987.

G - Mobilier

Le bailleur s'engage à tenir les locaux loués garnis de meubles et équipements afin que le preneur puisse en assurer l'exploitation dans le cadre du bail commercial.

L'ensemble des meubles, équipements mobiliers, appareils, ustensiles, vaisselles est répertorié dans un inventaire joint au présent avenant et en constitue une annexe.

Le bailleur supportera les frais de renouvellement, de remplacement, et de réparation de meuble et équipement mobilier chaque fois que cela sera nécessaire, en raison de l'usure ou de la vétusté.

Article 5 - Cession

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Dans ce cas, le bailleur devra en être avisé préalablement et par écrit, et le preneur restera garant solidaire du cessionnaire jusqu'à la fin du bail ou l'exécution de toutes les charges et conditions.

Tout autre cas de cession nécessite l'accord et l'agrément préalable du bailleur.

Article 6 - Sous-Location

Comme il a été dit ci-dessus, le preneur est autorisé de plein droit à sous-louer, sous sa propre responsabilité, sous les réserves qui suivent :

- ⇒ Cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie plus haut, c'est-à-dire que cette sous-location ne devra pas remettre en cause l'usage d'habitation et de logement,
- ⇒ Les sous-locations ne pourront être consenties que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du présent bail,
- ⇒ Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le bailleur.

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...).

Le bailleur renonce expressément à bénéficier du droit de concourir aux actes de sous-location consentis par le preneur.

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'assurances garantissant sa responsabilité locative et son activité.

Il garantira également les risques de responsabilité civile et tous les risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux, notamment les risques d'incendies, d'explosions, de vols et de dégâts des eaux, d'éléments d'équipements dissociables, les risques locatifs, le recours des voisins et des tiers.

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

Le preneur se souscrira une assurance de responsabilité professionnelle.

Article 8 - Visite des Lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tout entrepreneur, ouvrier et toute personne, autorisés par lui, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos et ce, sur rendez-vous, au plus une fois par an.

Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail, ou en cas de résiliation, pendant une période de 6 mois précédant la date prévue pour le départ du preneur. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables, sur rendez-vous, 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. Dans ce cas, le preneur devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur, mais ne nuisant pas à l'activité du preneur pendant ces mêmes périodes.

Article 9 - Loyer - Révision du Loyer

A - Loyer

Le montant du loyer mensuel HT pour le (ou les) lot(s) désigné(s) à l'article 1 est (sont) fixé(s) à : **5 750 Euros**

- **quote-part du loyer représentative des locaux d'habitation et de leurs dépendances :**
5 678 Euros hors taxe, + TVA selon le taux en vigueur (5.5% à ce jour),

- **quote-part du loyer représentative des locaux de services :**
58 Euros hors taxe, + TVA selon le taux en vigueur (19.6% à ce jour),

- **quote-part du loyer représentative de l'emplacement de stationnement :**
15 Euros hors taxe, + TVA selon le taux en vigueur (19.6% à ce jour),

Il est expressément stipulé que si tous les locaux sont bien livrés à la date convenue du 1^{er} septembre 2005, la totalité du loyer sera due par le PRENEUR. Le premier loyer pris en compte sera celui du 4^{ème} trimestre 2005 ainsi que le loyer du mois de septembre 2005 et sera réglé au plus tard le 10 janvier 2006..

Si à cette même date, le 01/09/2005, la totalité des locaux ne sont pas livrés au PRENEUR, seul le loyer correspondant aux lots livrés à la bonne date sera dû et payable à la date convenue. Il en sera ainsi jusqu'au 31/12/2005 et seuls les lots livrés au 1^{er} de chaque mois donneront lieu à un versement de loyer.

Il est précisé qu'à défaut de livraison de la totalité des locaux entrant dans le présent bail au plus tard le 31/12/2005, si bon semble au PRENEUR, celui-ci aura la faculté de résilier le bail ou pourra poursuivre son exploitation dans les conditions décrites à l'alinéa précédent, et ce jusqu'au 01/09/2006.

Les loyers sont payables trimestriellement à terme échu entre le premier et le dixième jour du mois suivant l'échéance trimestrielle. Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Toute variation du taux de la TVA viendra en augmentation ou en diminution du loyer ci-dessus.

B - Révision du Loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé de plein droit tous les ans à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du présent bail sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction, en plus ou moins, 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 premier trimestre 2005 .

Article 10 - Clause résolutoire

A - Défaut d'exécution des engagements

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 restée sans effet pendant une durée d'un mois, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

B - Survenance d'évènements graves

Le bail pourra être résilié de plein droit lors de la survenance de certains événements graves, ci-après définis, lorsque celle-ci interdira, de façon, définitive la poursuite de l'exploitation, ou voir ses conditions financières suspendues, à l'initiative du preneur, lorsque la poursuite de l'exploitation ne présentera pas un caractère définitif.

- ⇒ Guerre civile ou étrangère,
- ⇒ Grève générale de nature à perturber le bon déroulement des études,
- ⇒ Séisme ou catastrophe naturelle,
- ⇒ Catastrophe industrielle majeure,
- ⇒ Destruction partielle ou totale du bâtiment,
- ⇒ Chute d'aéroplane, etc...

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

Il est fait attribution de juridiction aux Tribunaux du lieu de situation de l'immeuble loué.

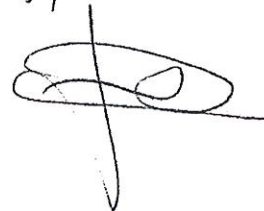
Fait à CAHUS , le 26/07/21 ,
en 3 exemplaires.

Le Preneur



GRANT...
...
...
...

Le 26/07/21 , Bailleur



Affaire : CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT / PIERRE
N/Réf. : VL17.00815/VL/BB
Tribunal de Grande Instance de VALENCE

REQUÊTE À FIN D'AUTORISATION DE DRESSER UN PV DE DESCRIPTION
D'UN IMMEUBLE ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES

À Monsieur le Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de VALENCE

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 124 821 566 Euros, dont le siège est 26/28 rue de Madrid, 75008 PARIS, identifiée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant en lieu et place de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE** à la suite d'une opération de fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT effective à compter du 1^{er} juin 2015, venant également en lieu et place du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN** à la suite d'une opération de fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE effective à compter du 24 Décembre 2007

Ayant pour avocat :

CAP CONSEIL AVOCATS a.a.r.p.i. par le ministère de Maître Valérie LIOTARD, Avocat au barreau de VALENCE, demeurant 5 rue Jean Bertin, CS 80104, 26904 VALENCE CEDEX 9

A L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER QUE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT a consenti à **Monsieur Laurent Martial Marcel PIERRE**, conducteur de travaux, époux de Madame Patricia Véronique GRANCHER, né à CARENTAN (50) le 28 septembre 1962, de nationalité française, demeurant 2 CD 91 route des Granges, 78114 MAGNY LES HAMEAUX, par acte authentique en date du 09 août 2004 établi à VALENCE (Drôme), au siège de l'office notarial de Maître Pierre GASCON, notaire associée de la SCP « FRANCON PANOSSIAN VIGNERON BREYSSSE-PANOSSIAN GASCON » titulaire d'un office notarial situé « La Croix d'Or » 8 Place de la République 26000 VALENCE, aux termes duquel le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN a consenti à Monsieur Laurent PIERRE un montant de prêt en principal d'un montant de 129 580 euros. Acte publié au 1^{er} Bureau des hypothèques de VALENCE le 22 septembre 2004 sous le volume 2004 V 4584, en vue de l'acquisition :

Dans un ensemble immobilier situé à VALENCE (26000) 23 Avenue de Verdun et rue Barnave Prolongée, Résidence LE VALENCEY, cadastré section AE n°4 lieudit « 23 Avenue de Verdun » pour une superficie de 92 a 00 ca, à savoir :

- Le lot numéro 275 : au premier étage un appartement T2 d'une superficie de 38,79 m², portant le n°27 comprenant un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains et WC,
Avec les 27/10000èmes des parties communes générales,
Et les 84/10000èmes des parties communes du Valencey (lots 245 à 439),
Et les 95/10000èmes des parties communes aux lots 245 à 343,
Et les 92/10000èmes de charges communes aux lots 247 à 439,
Et les 80/10000èmes des charges d'ascenseur du Valencey,

- Le lot numéro 370 : au sous-sol un emplacement de stationnement portant le numéro 27 d'une superficie de 17,00 m²,
Avec les 5/10000èmes des parties communes générales,
Et les 14/10000èmes des parties communes aux lots 245 à 439,
Et les 122/10000èmes des parties communes du sous-sol (lots 344 à 439),
Et les 16/10000èmes de charges communes aux lots 247 à 439,
Et les 21/10000èmes des charges d'ascenseur du Valencey.

L'ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FRANCON, notaire à VALENCE, le 2 août 2002 dont une copie authentique a été publiée au 1^{er} bureau des hypothèques de VALENCE le 23 Janvier 2003 volume 2003 P N° 745.

Ce prêt a été consenti moyennant une affectation hypothécaire portant sur un bien immobilier et une inscription de privilège de prêteur de denier publié au 1^{er} bureau des hypothèques de VALENCE le 22.09.2004.

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT est contrainte d'engager une procédure de saisie-immobilière à l'encontre de Monsieur Laurent PIERRE et, dans le cadre de cette procédure, de faire établir un procès-verbal de description et diagnostics techniques afin de connaître les éléments concernant la description des biens et les conditions exactes d'occupation.

La requérante est, en conséquence, fondée, au visa de l'article R 322-1 du Code des procédures civiles d'exécution, à faire dresser un procès-verbal de description par la SCP BERTHOLIER JOUBERT, Huissiers de Justice Associés à ROMANS SUR ISERE.

EN CONSEQUENCE,

La requérante prie qu'il vous plaise, Monsieur le Président du Juge de l'exécution du Tribunal de Grande Instance de VALENCE :

Vu les dispositions de l'article R 322-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Autoriser préalablement l'Huissier à pénétrer dans les lieux afin d'y dresser son procès-verbal, éventuellement en cas de nécessité, à faire ouvrir les portes dudit immeuble, et, étant précisé que si besoin est il pourra se faire assister de la force publique et d'un serrurier.

Fait à VALENCE,

Le 1^{er} mars 2018



Valérie LIOTARD

La liste numérotée des pièces justificatives visées par la requérante figure dans le bordereau annexé aux présentes écritures.

LISTE DES PIECES JUSTIFICATIVES

1. Relevé hypothécaire
2. Acte de prêt

ORDONNANCE

C. GRILLAT

Nous, Juge de l'exécution près le Tribunal de Grande Instance de VALENCE ;

Vu la requête qui précède et les pièces jointes ;

Vu les articles R322-2 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

La société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 124 821 566 Euros, dont le siège est 26/28 rue de Madrid, 75008 PARIS, identifiée au RCS de PARIS sous le n° B 379 502 644, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant en lieu et place de la société **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE** à la suite d'une opération de fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE RHONE ALPES AUVERGNE par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT effective à compter du 1^{er} juin 2015, venant également en lieu et place du **CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN** à la suite d'une opération de fusion par voie d'absorption de la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE FINANCIERE RHONE-AIN par la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD RHONE ALPES AUVERGNE effective à compter du 24 Décembre 2007

A faire dresser un procès-verbal de description d'un **bien immobilier sis à VALENCE** (26000) 23 Avenue de Verdun et rue Barnave Prolongée, Résidence LE VALENCEY, cadastré section AE n°4 lieudit « 23 Avenue de Verdun » pour une superficie de 92 a 00 ca, à savoir :

- Le lot numéro 275 : au premier étage un appartement T2 d'une superficie de 38,79 m², portant le n°27 comprenant un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains et WC,
Avec les 27/10000èmes des parties communes générales,
Et les 84/10000èmes des parties communes du Valencey (lots 245 à 439),
Et les 95/10000èmes des parties communes aux lots 245 à 343,
Et les 92/10000èmes de charges communes aux lots 247 à 439,
Et les 80/10000èmes des charges d'ascenseur du Valencey,

- Le lot numéro 370 : au sous-sol un emplacement de stationnement portant le numéro 27 d'une superficie de 17,00 m²,
Avec les 5/10000èmes des parties communes générales,
Et les 14/10000èmes des parties communes aux lots 245 à 439,
Et les 122/10000èmes des parties communes du sous-sol (lots 344 à 439),
Et les 16/10000èmes de charges communes aux lots 247 à 439,
Et les 21/10000èmes des charges d'ascenseur du Valencey.

Appartenant à

- Monsieur Laurent Martial Marcel PIERRE, conducteur de travaux, né à CARENTAN (50) le 28 septembre 1962, de nationalité française, demeurant 2 CD 91 route des Granges, 78114 MAGNY LES HAMEAUX,

Et ce par le ministère de la SCP BERTHOLIER JOUBERT, Huissiers de Justice Associés à ROMANS SUR ISERE (Drôme), éventuellement en cas de nécessité, à faire ouvrir les portes dudit immeuble, et, étant précisé que si besoin est il pourra se faire assister de la force publique et d'un serrurier.

Disons que les frais de la présente instance seront partie intégrante de la saisie-immobilière.

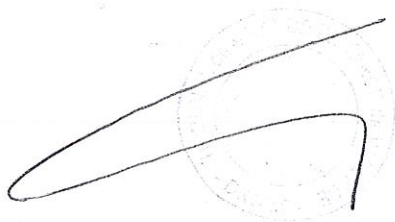
Constatons que la présente Ordonnance est exécutoire sur minute.

Disons qu'il nous en sera référé en cas de difficulté.

Fait en notre cabinet, au Palais de Justice à VALENCE

Le 8/3/2018

Le juge

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faint stamp. The signature is a stylized, cursive mark that starts with a large loop on the left and ends with a vertical stroke on the right. The stamp is partially obscured by the signature.