

SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY
Société de Commissaires de Justice multi-offices,
Siège social Digne les Bains 04000 - 3, bd Thiers,
Office de FORCALQUIER 04300 – 1, rue du Romarin
Tel : 04.92.75.00.48 Email scpds@huissier04.com



COPIE

PROCES VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
ET LE DOUZE JUILLET**

A LA REQUÊTE DE:

La COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS (CEGC) S.A. ayant son siège social à PARIS 75013 – 59, avenue Pierre Mendès France – Immeuble AUSTERLITS 2, identifié au SIREN sous le n° 382 506 079,

Prise en la personne de son représentant légal en exercice domicilié ès-qualités audit siège,

Ayant constitué Maître Séverine TARTANSON, membre de la SELARL cabinet d'avocats TARTANSON, avocats associés au Barreau des Alpes de Haute Provence, domiciliée à DIGNE LES BAINS 04000 - 11, avenue Joseph Reinach,

Au cabinet duquel domicile est élu pour la présente procédure et ses suites.

AGISSANT A L'ENCONTRE DE:

Monsieur Loïc, Bernard, José **HOUDANT**, demeurant à AMIENS 80000 – 43, rue Legrand d'Aussy chez Madame Karina TOUHTOUH,

Né à AMIENS (80) le 24 avril 1968,

De nationalité française.

EN VERTU DE:

- La grosse en dûment exécutoire d'un acte jugement rendu par le Tribunal Judiciaire d'AMIENS le 24 mai 2023, régulièrement signifié et définitif selon certificat de non appel délivré par la Cour d'Appel le 5 octobre 2023,
- L'hypothèque Judiciaire définitive publiée le 9 octobre 2023, vol.2023 V N°1796, se substituant à la Provisoire publiée le 26 septembre 2022 V volume 2022 N°1884

Et en suite d'un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié à la dernière adresse connu de Monsieur HOUDANT Loïc, 47, route de Erts Edifice n°1 Prat and AD400 ANDORRE selon les formalités de l'article 8-2 du règlement (UE) n°2020/1784 du parlement européen, resté sans effet,

Maître Séverine TARTANSON, chargée de procéder au dépôt du cahier des charges, me requière aux fins de procéder à la description des biens et droits immobiliers ci-après désignés:

Déférant à cette réquisition,

Je soussigné, Maître Patrice SULMONI, membre de la SARL SULMONI NEYROUD GAUTHIER DEMAILLY CDJ04, Société Multi-Offices de Commissaires de Justice Associés, ayant son siège social 3, boulevard Thiers 04000 DIGNE LES BAINS, prise en son office de FORCALQUIER 04300 – 1, rue du Romarin,

Certifie et atteste, m'être transporté, ce jour, sur la commune de GREOUX LES BAINS (Alpes de Haute Provence) 14, chemin des Riayes sur le site de la Résidence Odalys La Licorne de Haute Provence.

Et là étant, j'ai procédé à la description détaillée des biens et droits ci-dessous désignés.

DESIGNATION GENERALE

Les biens et droits immobiliers dépendent d'un ensemble immobilier située sur la Commune de GREOUX LES BAINS (Alpes de Haute Provence) lieudit « Les Riayes » cadastré section ZA numéros 90, 96, 123, 145 et 153,

Etat descriptif de division dressé par Maître LECOMTE, notaire à CORBIE (80) du 14 mai 2003, publié le 8 juillet 2003 volume 2003 P n°05099 et état descriptif de division et règlement de copropriété dressé par Maître LECOMTE du 16 avril 2004, publié le 14 juin 2004 volume 2004 P n°5406, modifié par acte de Maître KREBS, notaire à STRASBOURG du 8 décembre 2018, publié le 11 février 2019 volume 2019 P n°1158, et Modificatif d'état descriptif de division dressé par Maître BONICHOT, notaire à BEAUNE du 16 décembre 2019, publié le 25 mai 2020, volume 2020 P n°3398.

Et tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

DESIGNATION PARTICULIERE

- **Le lot n°1171** consistant en un appartement composé d'un hall desservant un salon avec balcon, une chambre, une salle de bains et un WC et les 58/10000°
- **Le lot n°1187** consistant en une dépendance (emplacement parking) et les 3/10000°

DESCRIPTION GENERALE





L'ensemble immobilier ODALYS LA LICORNE DE HAUTE PROVENCE, proche du village et du centre thermal de la commune de GREOUX LES BAINS , établie à 365 m d'altitude, se situant à la jonction des Parcs Naturels Régionaux du Verdon et du Luberon.

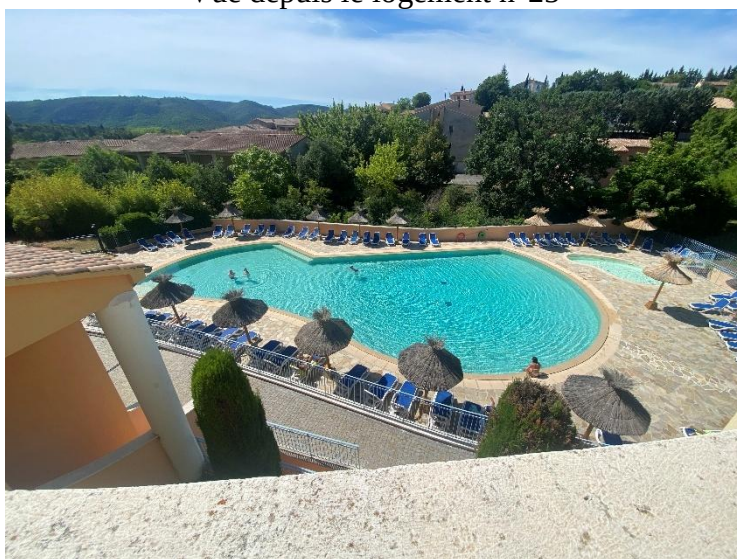
L'ensemble immobilier, situé à 500m à pied du cœur du village et à 800 m de l'établissement thermal, consiste en une résidence de tourisme 4* comprenant 138 hébergements du studio au trois pièces, réparties sur trois bastides (le Hameau , le Village et la Licorne) (ascenseur au hameau et au village) bénéficiant de :

- un parking clôturé
- une grande piscine extérieure chauffée
- une pataugeoire pour enfants





Vue depuis le logement n°25

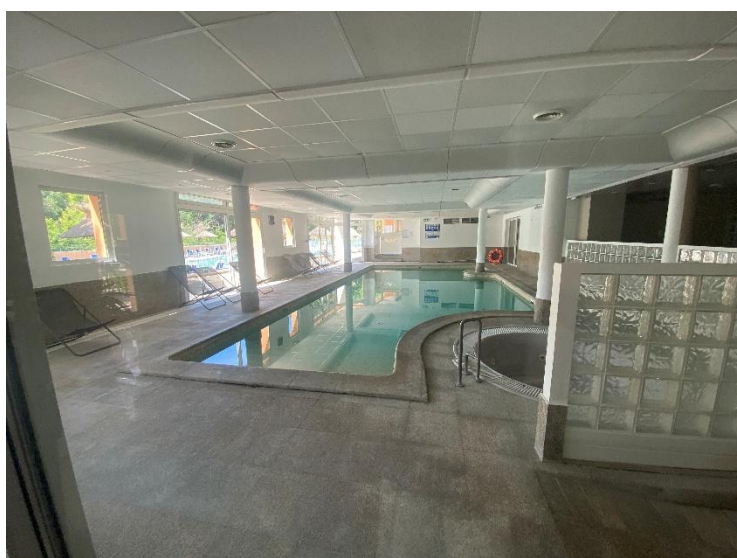


- une piscine extérieure non chauffée





- une piscine couverte chauffée avec bains à remous



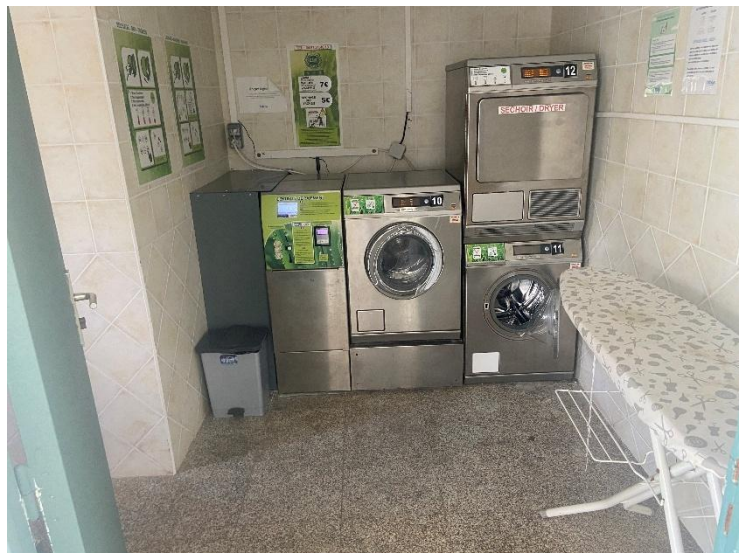
- un espace bien-être et Spa (sauna et hammam)



- une salle de fitness



- une laverie



- un boulodrome, tables de ping-pong dans un parc arboré



- une salle de séminaire
- un restaurant



DESCRIPTION PARTICULIERE (lot 1171)

Les biens et droits immobiliers consistant en un appartement situé dans une résidence de vacances actuellement gérée par la société ODALYS RESIDENCE ayant son siège social à AIX EN PROVENCE 13290 – 655, rue René Descartes – Parc de la Duranne.

Le logement n°25, situé au niveau supérieur du bâtiment D1, consiste en une entrée desservant le séjour avec cuisine aménagée donnant sur un balcon, une chambre, une salle de bain et un WC :



- L'entrée



- le séjour





- le coin cuisine



- le coin repas



- le balcon



- le coin salon



- la chambre

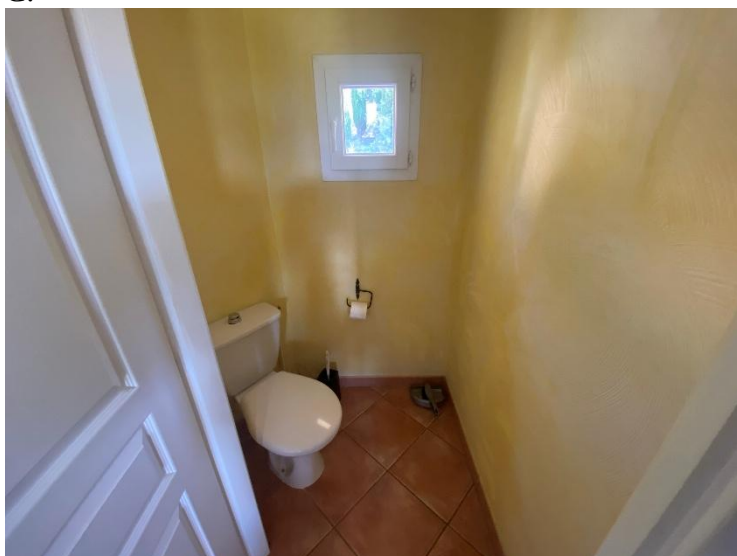




- le salle de bains



- les WC.



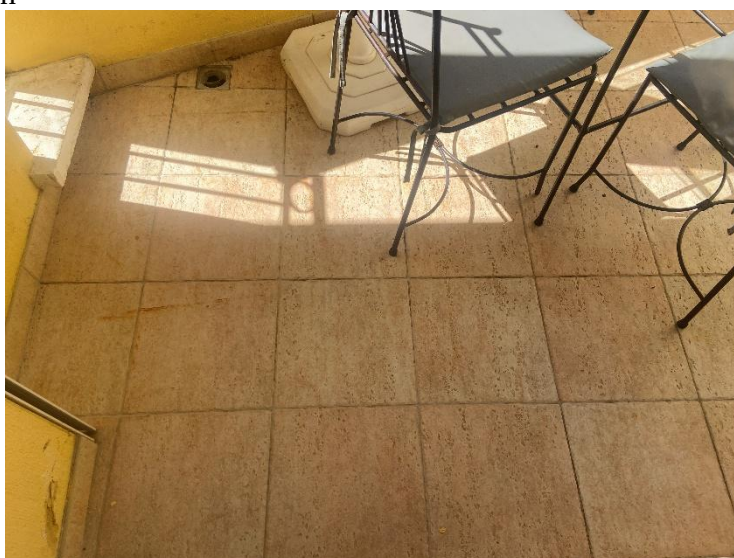
Observations générales

Sol : carreaux et plinthe en gré en état d'entretien

- habitation



- balcon



Murs et plafonds :

- peinture en état d'entretien sur murs et plafonds placoplâtre



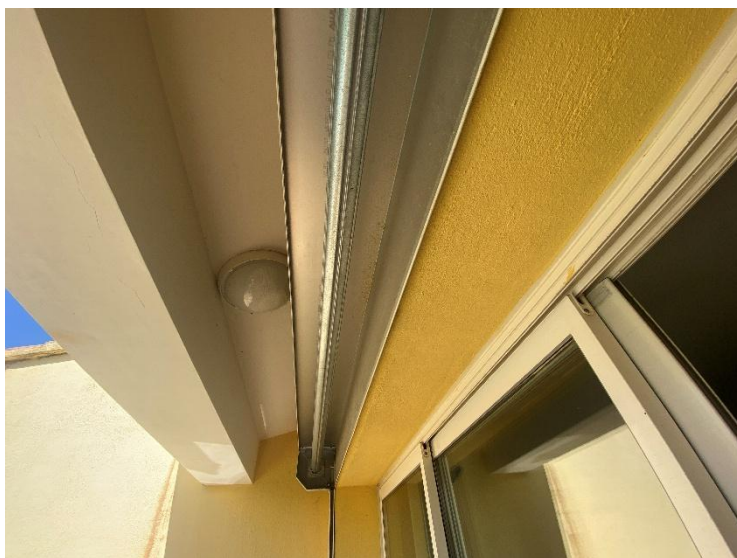
- faïence (coin cuisine et salle de bains) en état d'entretien



Observations particulières

Le séjour:

- Le volets roulant de la baie (accès au balcon) est déposé par suite d'un dysfonctionnement .
Sa réparation, à la charge du propriétaire, s'élève à 1.400 €.



- La cuisine aménagée est équipée de:



- mobiliers de cuisine et placards muraux en bois mouluré.
- plan de travail stratifié et crédence faïencée
- électroménagers (hotte aspirante BRANDT, plaques de cuisson 4 feux FAGOR, four ARISTON, lave-vaisselle, réfrigérateur Top)
- évier résine à un bac et égouttoir
- robinetterie mélangeur

La salle de bains :



La salle de bains est équipée de:

- robinetterie mélangeur
- baignoire avec pare baignoire vitré, robinetterie et douchette
- un meuble vasque avec robinet mélangeur
- grand miroir avec spots
- porte serviette chauffant

Les WC équipés d'une cuvette de toilette avec mécanisme chasse d'eau double

La chambre est équipée d'un placard avec des portes coulissantes

Les équipements :

- **huisseries intérieures** : porte isoplane moulurée
- **huisseries extérieures** : fenêtres et baie PVC double vitrage
- **Volets roulant des fenêtres** : électrique
- **Chauffage individuel** par pièce assuré par une pompe à chaleur type air-eau avec équipement d'intermittence central collectif (soufflage d'air chaud)
- **Eau chaude sanitaire** combiné au système de chauffage PAC
- **Climatisation** combiné au système de chauffage PAC air/eau
- **Ventilation** : simple flux autoréglable permettant l'extraction de l'air vicié de la cuisine, la salle de bain et les WC, par des bouches autoréglables reliées par des conduits à un caisson d'extraction

L'air neuf pénètre par des entrées d'air placées au-dessus des ouvertures, fenêtres et permet par le principe de balayage de chasser l'air vicié.

Occupation

Le logement est actuellement loué à la société ODALYS RESIDENCES suivant bail commercial en Résidence de Tourisme du 6 août 2008 (copie ci-jointe), renouvelé le 1^{er} avril 2017, pour une durée ferme de 9 ans et 8 mois (copie avenant ci-jointe).

Son échéance est fixée au 30 novembre 2026.

Le loyer variable est reversé à la copropriété à hauteur de 50% du revenu net d'exploitation.

Extrait de l'avenant :

« article 6 – Participation du Preneur à l'entretien et à l'amélioration de l'ensemble immobilier :

Outre la prise en charge des charges dites « récupérables », dans le cadre du bail, le preneur s'engage à affecter à la copropriété, cinquante pour cent (50%) de son résultat net d'exploitation qui sera attesté chaque année par son commissaire aux comptes.

Ce résultat net d'exploitation s'entend après déduction des frais centraux, soit 50% du CA de la résidence.

Ce versement, qui s'effectuera dans les six (6) mois de la clôture de l'exercice comptable constituera un produit exceptionnel pour la copropriété et sera obligatoirement affecté à l'amélioration de l'ensemble immobilier.

Il ne pourra en aucune façon être affecté en réserve et devra être consommé au plus tard douze (12) mois de son versement, sauf accord préalable et écrit »

Observation :

Sur les trois dernières années et selon le dernier rapport NOVELLI, ci-joint, il apparaît que seul l'exercice 2021/2022 fait ressortir un résultat positif annuel de 430,33 €.

Mobilier

Aux termes de l'article 2 de l'avenant au bail commercial, le Preneur cède au Bailleur l'intégralité du mobilier équipant l'appartement.

La cession, qui prend effet au 1er avril 2017, porte sur :

Dans le séjour :

- 1 canapé Gigogne (y compris sommiers et matelas)
- 1 table repas
- 4 chaises
- 1 console TV
- 1 console (entrée)
- 1 table basse
- 1 placard
- 1 miroir

Dans la chambre :

- 1 ou 2 tête de lit pour lit en 140 ou 90
- 1 ou 2 sommiers en 140 ou en 90 (avec pieds)
- 1 ou 2 matelas en 140 ou en 90 (HR 35 - ep. 13cm)
- 1 placard KZ
- 2 tables de chevet

La cession, est faite en l'état et sans garantie d'aucune sorte de la part du Preneur. Le bail sera donc un bail meublé, le Preneur prenant l'engagement complémentaire d'entretenir le mobilier qui lui est loué par le Bailleur.

Il appartiendra au Bailleur d'assumer la charge du remplacement du mobilier.

Syndic

Le syndic de la résidence de tourisme ODALYS RESIDENCES est la **SAS SGIT** ayant son siège social à AIX EN PROVENCE 13290 – Parc de la Duranne – 655, rue René Descartes, identifiée au SIREN sous le n°331 813 451.

Contact : Mr Antoine Nahman de Benveniste, Directeur général Délégué

benveniste.a@sgit.net

655, rue René Descartes

Parc de la Duranne - CS 80412

13591 AIX EN PROVENCE cedex 3

Origine de propriété

Les biens et droits immobiliers présentement saisis appartiennent à Monsieur Loïc HOUDANT aux termes d'un acte d'acquisition reçu par Maître LECOMTE, notaire à CORBIE (80) le 17 septembre 2002, publié le 15 septembre 2003 volume 2003 p n°6764 avec reprise pour ordre du 27 mai 2003, publié le 26 janvier 2004 volume 2004 D n°1060 et réalisation de la condition suspensive en date du 2 février, publié le 2 février 2004 volume n°2004 P n°943 et acte de partage dressé par Maître WAYMEL, notaire à AMIENS le 14 avril 2016, publié le 20 avril 2016, volume 2016 P n°2719 et attestation rectificative de Maître WAYMEL, notaire sus nommé du 20 juin 2016, publié le 27 juin 2016 volume 2016 P n°4383.

Et tous ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal descriptif sur dix-huit pages, sans renvoi ni mot nul, pour servir et valoir ce que de droit.

COUT: CINQ CENT TROIS EUROS et 84 cts	
Emoluments art.A 444-26 C com	110.47
Emoluments art.A 444-18 C com	300.00
Frais déplacement art.R444-48	9.40
	419.87
T.V.A.	83.97
	503.84

