

Jean-Jacques  
**DEVAUD**

Bertrand  
**TRUTTMANN**  
MEDIATEUR  
COMMISSAIRE DE  
JUSTICE



Jean-Baptiste  
**NICOLAS**  
COMMISSAIRE DE  
JUSTICE  
Stéphanie  
**MORICE**  
MEDIATRICE  
COMMISSAIRE DE  
JUSTICE

## PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

*Article 35 du décret n°2006-936 du 27 juillet 2006 modifié par décret n°2009-160 du 12 février 2009*

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE VINGT ET UN MARS  
DE 14H A 15H10**

A LA REQUETE DE :

**La CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL DU PLATEAU BRIARD**, Société Coopérative de Crédit à capital variable et à responsabilité statutairement limitée, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro 775 737 042 - dont le siège social est situé à CHENNEVIERES-SUR-MARNE (94430) 43 rue du Général de Gaulle, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés audit siège.

Pour qui domicile est élu :

**SCP LANGLAIS - CHOPIN**, agissant par Maître Florence CHOPIN, Avocat au Barreau du Val de Marne, 1-5 avenue Pierre Brossolette, 94000 CRETEIL  
Tel. 01 42 07 29 56 - Fax : 01 48 70 88 98 - PALAIS CRETEIL PC 189.

‣ Qu'en vertu :

De la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Jean Félix FERRUS-SICURANI, Notaire Associé à PARIS 8<sup>e</sup> (75), en date du 1<sup>er</sup> août 2014,

De deux lettres de mise en demeure adressées en recommandé avec accusé de réception en date du 10 août 2021 par la CAISSE RÉGIONALE DE CRÉDIT MUTUEL ILE

DE FRANCE à [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

La requérante est créancière de :

[REDACTED]

Suite à la signification du Commandement Immobilier, en date du 8 février 2022, et en application des articles 15-10, 35 et 36 du décret du 27 juillet 2006, la requérante entend faire dresser ce jour un descriptif du bien immobilier sis 16 Cité Jeanne d'arc à FRESNES (Val de Marne)

Que le présent constat est dressé en vue d'une procédure de vente à venir.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

*Je, Bertrand TRUTTMANN, Membre de la Société Civile Professionnelle DEVAUD TRUTTMANN et NICOLAS, Huissiers de Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussigné,*

Me suis transporté ce jour sur place VILLENEUVE LE COMTE, 77, Domaine Village Nature, à 14h accompagné du géomètre, et de madame Delaroche du groupe Center Parcs

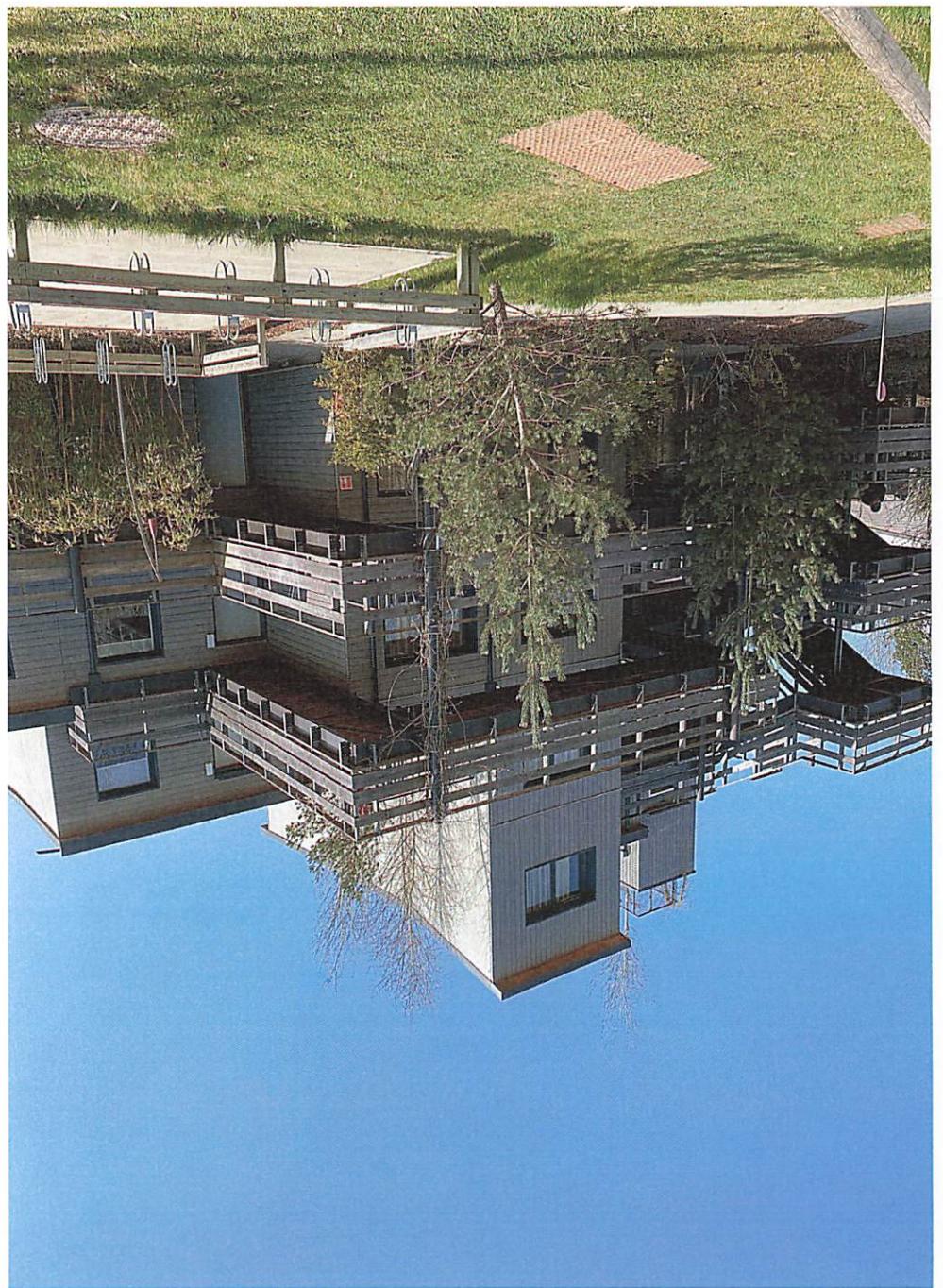
Où je procède aux constatations suivantes :

VILLAGES NATURE® PARIS

Sortie 14 de l'autoroute A4

De l'entrée de la sortie 14 au parking B pour stationnement





## **DESCRIPTION DU BIEN**

### **DESIGNATION**

#### **DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE :**

**Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « DOMAINE VILLAGES NATURE » sis sur la commune de VILLENEUVE-LE-COMTE (77174), cadastré section ZL numéro 43, lieudit « Les Cardinaux » pour 01ha 06a 86ca.**

**Dans le bâtiment 1, au 1<sup>er</sup> étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte à gauche un APPARTEMENT de trois pièces principales portant le numéro 1.21, comprenant : entrée avec rangement, séjour avec coin cuisine, dégagement, chambre avec rangement, chambre, salle de douche, salle de bains, WC.  
Droit à la jouissance exclusive avec BALCON.**

#### **OCCUPATION DES LIEUX :**

- Les lieux sont donnés en exploitation au groupe PIERRE ET VACANCES CENTER PARCS, copie du contrat joint.

#### **AMENAGEMENT DES LIEUX ET DE L'APPARTEMENT :**

- Chauffage : par géothermie par le sol
- L'appartement dépend d'un ensemble de loisir, sécurisé contenant un centre aquatique, restaurants, supérette, un mini-golf, une ferme, un parc, un lac, bowling,
- [REDACTED]

#### **L'appartement n° 2364 est composé de**

Entrée, pièce, cuisine, deux chambres, salle de bain wc, salle d'eau

## **ENTREE**

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état,  
Les murs est recouvert de peinture en bon état.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

*Cet espace est équipé :*

- › D'un tableau de fusible.
- › D'un placard mural,
- › D'un point lumineux plafonnier.

## **PIECE**

*Pièce ouverte face :*

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture et papier peint en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

*Cet espace est équipé :*

- › De double portes fenêtres double vitrage, donnant sur terrasse
- › D'un point lumineux plafonnier,
- › De trois points lumineux latéraux,
- › D'une terrasse bois,

## **CUISINE**

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture et carrelage en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état d'usage.

*Cet espace est équipé :*

- › D'une fenêtre double vitrage oscillo battante,
- › D'un plan de travail en L sur placard avec électroménager encastré,
- › D'un évier inox,
- › D'une aération haute

## **COULOIR**

### Porte gauche coulissante :

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

### Cet espace est équipé :

- D'un point lumineux plafonnier,

Ce couloir dessert deux chambres dont une avec salle d'eau, un wc, une salle de bains,

## **CHAMBRE**

### Porte gauche :

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture en bon état d'usage.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

### Cet espace est équipé :

- D'un point lumineux plafonnier,
- D'un placard mural,
- De deux point lumineux latéraux,
- D'un fenêtre double vitrage donnant sur coursive.

## **SALLE DE BAINS**

### Porte face gauche

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture et carrelage en bon état.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

### Cette pièce est équipée :

- D'un lavabo alimenté par un robinet, reposant sur meuble,
- D'une baignoire avec système douche,
- D'un radiateur sèche serviette,
- D'une aération haute.



### Porte face droite

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture en bon état.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

#### Cette pièce est équipée :

- D'une cuvette WC avec chasse d'eau dosseret dont le couvercle est cassé,
- D'un lave mains,

## **CHAMBRE AVEC SALLE D'EAU**

### Porte droite

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture en bon état.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

#### Cette pièce est équipée :

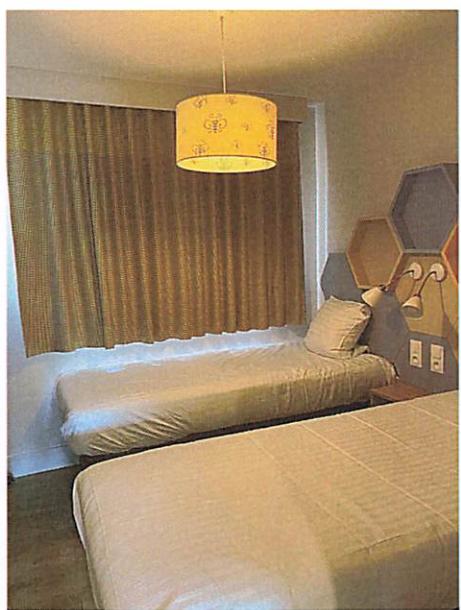
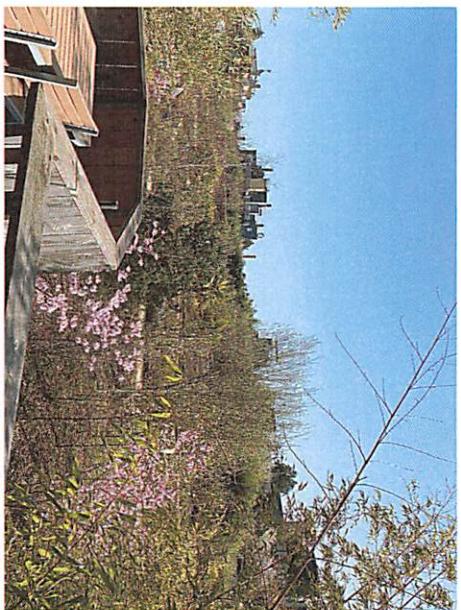
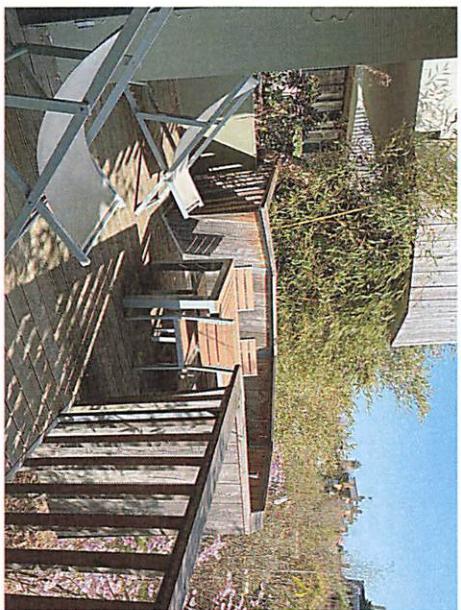
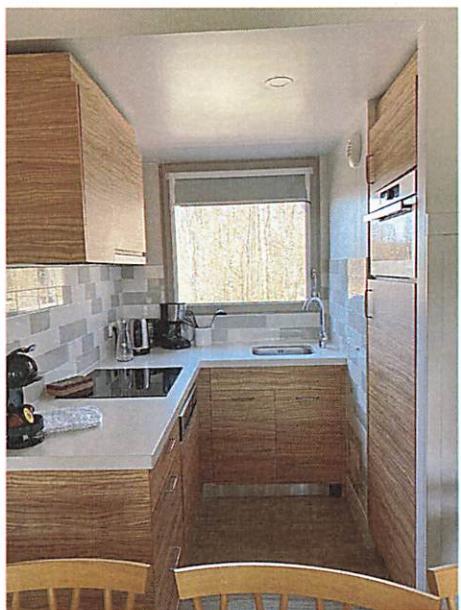
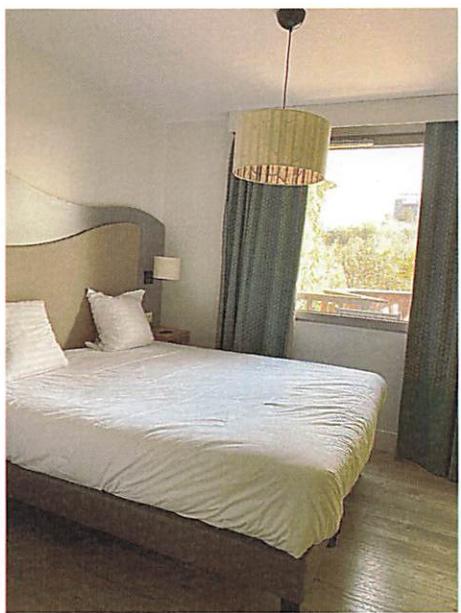
- D'un placard mural,
- D'une fenêtre double vitrage donnant sur terrasse.
- D'un point lumineux plafonnier
- De deux points lumineux latéraux

## **SALLE D'EAU ATTENANTE**

Le sol est recouvert d'un parquet en bon état d'usage,  
Les murs est recouvert de peinture et carrelage en bon état.  
Le plafond est recouvert de peinture en bon état.

#### Cette pièce est équipée :

- D'un lavabo alimenté par un robinet, reposant sur meuble,
- D'un espace douche avec système douche,
- D'un radiateur sèche serviette.





BRUNO CHEUVREUX  
ALIK D'OCAGNE  
MICHÈLE RAUNET  
MURIELLE GAMET  
JEAN-FÉLIX FERRUS-SICURANI  
XAVIER BOUTIRON  
VICTOR DE VERTHAMON

CHEUVREUX  
NOTAIRES

CESSION VEFA SNC NATURE HEBERGEMENT 1 (NATURE-BAT 1)/HADJADJI  
538546/MBR/BR

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial 77 boulevard Malesherbes à PARIS 8ème , en date du PREMIER AOÛT 2014 a été réalisée la cession partielle de contrat de vente en l'état futur d'achèvement

Par :

La Société dénommée **SNC NATURE HEBERGEMENTS 1**, Société en nom collectif au capital de 5360000 €, dont le siège est à PARIS-XVI (75116), 28 rue Dumont d'Urville, identifiée au SIREN sous le numéro 801935750 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS 16ème arrondissement.

Au profit de :

1060280/33  
CoFH-15/12/21

Quotités acquises :

M  
la

1. DESIGNATION

**1.1. DESIGNATION DU BLOC « BATIMENTS 1 A 4 » DONT DÉPENDENT LES BIENS**

Un Ensemble Immobilier comprenant 4 bâtiments (1, 2, 3, 4), en cours de construction, situé à VILLENEUVE-LE-COMTE (SEINE-ET-MARNE), correspondant au Secteur X du « DOMAINE VILLAGES NATURE », et cadastré :

Section	N°Cadastral	Batiment	Surface
ZL	43	Les Cardinaux	01ha 06a 86ca

**1.2. DESIGNATION DES BIENS**

Dans le bâtiment 1

**Lot numéro sept (7) :**

Appartement de trois pièces principales n°1.21 Situé dans le bâtiment 1 , au premier étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, deuxième porte à gauche et comprenant : Une entrée

avec rangement, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, une chambre avec rangement, une chambre, une salle de douche, une salle de bains, un W.C., le droit à la jouissance exclusive d'un balcon,

Avec les deux cent trente-quatre /dix millièmes (234 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les huit cent vingt-cinq /dix millièmes (825 /10000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment 1.

## **2. TRANSFERT DE PROPRIETE - JOUISSANCE**

Le Cessionnaire se substitue au Cédant dans les droits et obligations que celui-ci tenait en vertu de la Vente en Etat Futur d'Achievement partiellement cédée à compter de ce jour. En ce qui concerne les Biens, le Cessionnaire devient propriétaire ce jour des fractions déjà construites et d'une quote-part indivise dans la propriété du terrain d'assiette du Secteur X.

Le Cessionnaire deviendra propriétaire des ouvrages à venir et en aura la jouissance par la perception des loyers du Bail commercial consenti à l'Exploitant.

La livraison est prévue pour intervenir prévisionnellement à la Date Ultime de Livraison soit au plus tard le **31 décembre 2016**.

## **3. PRIX DE LA CESSION DE CONTRAT**

La cession a eu lieu au Prix ferme et définitif, Taxe à la Valeur Ajoutée incluse de 20%, de TROIS CENT DIX MILLE HUIT CENT TRENTÉ-SIX EUROS ET DOUZE CENTIMES (310 836,12 EUR)

Ci        310836,12 EUR

S'appliquant :

- au Prix hors taxe de DEUX CENT CINQUANTE-NEUF MILLE TRENTÉ EUROS ET DIX CENTIMES (259 030,10 EUR)

Ci        259030,10 EUR

- et à la Taxe à la Valeur Ajoutée au taux de 20%, de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT SIX EUROS ET DEUX CENTIMES (51 806,02 EUR)

Ci        51806,02 EUR

## **4. PARTIE EXIGIBLE DU PRIX DE LA CESSION DE CONTRAT**

Sur le Prix Toutes Taxes Comprises ci-dessus, 20 % a été exigible ce jour, soit la somme de SOIXANTE-DEUX MILLE CENT SOIXANTE-SEPT EUROS ET VINGT-DEUX CENTIMES (62 167,22 EUR).

- Hors taxes, la somme de CINQUANTE ET UN MILLE HUIT CENT SIX EUROS ET DEUX CENTIMES (51 806,02 EUR)

- et une TVA de DIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET VINGT CENTIMES (10 361,20 EUR).

l

## **5. PAIEMENT DU SOLDE DU PRIX DE CESSION DE CONTRAT**

### **5.1. PAIEMENT DE LA PARTIE DU PRIX PAYABLE A TERME**

Une première fraction du Prix est payable selon l'échéancier suivant, en fonction de l'avancement des travaux :

Echéance n° 1		
A l'achèvement du plancher bas du rez-de-chaussée	25 %	45 %
Echéance n° 2		
A la mise hors d'eau	24 %	69 %
Echéance n° 4		
A l'achèvement des cloisonnements	14,33 %	83,33 %

Il est ici précisé que l'appréciation du stade d'avancement des travaux s'effectuera en fonction du Bâtiment ou de l'Îlot dont dépendent les Biens.

Après ces versements, le Cessionnaire aura acquitté une somme équivalente au Prix hors taxe de la Cession de Contrat.

Le solde du Prix payable à terme, représentant 16,67 % du Prix TTC, est stipulé payable par le Cessionnaire au moyen des sommes qui lui seront versées par le Trésor Public en remboursement de la TVA gavrant la présente opération.

Le solde du Prix sera payable de la manière suivante :

A l'échéance n°3 : Au plus tôt un (1) mois après la mise hors d'eau à concurrence de 11,30 % du Prix TTC exprimé aux présentes ;

A l'échéance n°5 : A la livraison, à concurrence de 4,30 % du Prix TTC exprimé aux présences ;

Et pour le solde, à l'échéance n°6, deux (2) mois après la livraison, représentant 1,07 % du Prix TTC exprimé aux présentes.

Cet échéancier de paiement a été établi de manière à respecter les dispositions de l'article R 261-14 du Code de la construction et de l'habitation.

## **6. PRIX DU MOBILIER**

Aux termes du même acte, la Société dénommée SNC VILLAGES NATURE HEBERGEMENTS I, Société en nom collectif au capital de 15.300,00 €, dont le siège est à SERRIS (77700), 10 place D'Ariane, identifiée au SIREN sous le numéro 501689467 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MEAUX, a vendu au Cessionnaire du mobilier pour un prix principal ferme et définitif et non révisable, taxe à la valeur ajoutée incluse de DIX-HUIT MILLE CINQ CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET QUATRE-VINGT-HUIT CENTIMES (18 561,88 EUR), s'appliquant :

au prix hors taxes de : QUINZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (15 468,23 EUR)

à la Taxe à la valeur ajoutée, calculée au taux de 20 %, de : TROIS MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (3 093,65 EUR)

## **7. PARTIE EXIGIBLE DU PRIX**

Sur le Prix Toutes Taxes Comprises, ci-dessus, 20 % a été exigible ce jour, soit la somme de TROIS MILLE SEPT CENT DOUZE EUROS ET TRENTÉ-HUIT CENTIMES (3 712,38 EUR).  
- Hors taxes, la somme de TROIS MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (3 093,65 EUR)  
- et une TVA de SIX CENT DIX-HUIT EUROS ET SOIXANTE-TREIZE CENTIMES (618,73 EUR).

## **8. MODALITES DE PAIEMENT DU PRIX DU MOBILIER**

L'édit prix est stipulé payable de la manière ci-après détaillée, étant précisé que les échéances seront calquées sur les stades d'avancement du bâtiment dans lequel se trouvent les Biens Immobiliers objet des présentes.

*La première fraction* du prix TTC du mobilier est payable selon l'échéancier suivant :

A la signature des présentes : 20% du Prix TTC

A l'achèvement des cloisonnements du bâtiment dans lequel se trouvent les Biens Immobiliers objet des présentes : 63,33 % du Prix TTC

Soit un total de QUINZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET VINGT-TROIS CENTIMES (15 468,23 EUR)

Correspondant au montant du prix HT du mobilier.

Etant ici précisé que ce dernier pourcentage est susceptible d'être modifié en fonction du taux de TVA en vigueur.

*La seconde fraction* du prix TTC du mobilier est payable selon l'échéancier suivant :

Un mois après la livraison de chaque bâtiment dans lequel se trouvent les Biens Immobiliers objet des présentes : 16,67 % du Prix TTC

Soit un total de TROIS MILLE QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (3 093,65 EUR)

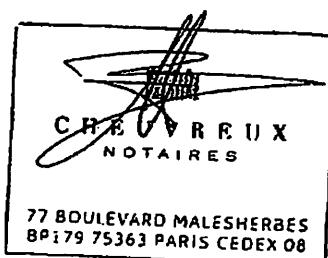
Correspondant au montant du montant de la TVA du prix du mobilier.

Précision étant ici faite que le paiement de cette fraction de prix s'effectuant au moyen des fonds devant lui provenir du remboursement de la taxe sur la valeur ajoutée grevant la vente du mobilier, ce délai d'un mois après la livraison sera reporté tant que le Cessionnaire n'aura pas obtenu auprès de l'administration fiscale le remboursement de ladite TVA, sous réserve du respect par le cessionnaire des conditions rappelées ci-dessous, identiques à celles figurant dans l'article « *Paiement de la fraction de Prix payable à terme au moyen des remboursements de la TVA relatif à la récupération de TVA sur le prix des Biens Immobiliers présentement acquis.* ».

Etant ici précisé que ce dernier pourcentage est susceptible d'être modifié en fonction du taux de TVA en vigueur.

**En foi de quoi la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.**

**FAIT A PARIS 8ème arrondissement,  
LE 01 aout 2014**



# VILLAGES NATURE

## PROPRIETE FINANCIERE (Location Meublée) BAIL

### **TITRE I - CONDITIONS GENERALES**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le Bailleur et le Preneur, désignés ci-après au TITRE II - SPECIFICATIONS.

IL EST EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

:

:

#### **Article 1 - ENGAGEMENT DE LOCATION**

Le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur qui accepte, les locaux meublés et aménagés ci-après désignés à l'Article 10 et les quotes-parts des parties communes générales et particulières attachées à ces locaux y compris celles afférentes aux éléments d'équipements communs.

Le Preneur déclare avoir une connaissance suffisante de la désignation et de la consistance de ces locaux.

#### **Article 2 - PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIS**

La date de prise d'effet du présent bail est fixée au JOUR de LA LIVRAISON de l'ensemble immobilier, ou encore, si l'ensemble immobilier est livré par tranches successives, LE JOUR de LA LIVRAISON de la partie concernée, LIVRAISON dont il sera justifié au moyen du procès-verbal de Livraison établi contradictoirement entre le Vendeur et l'Exploitant

Dans le cas où la régularisation de la vente par acte authentique interviendrait postérieurement à la date DE LIVRAISON de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail serait fixée au lendemain de la date d'acquisition.

Le bail porte sur une période s'achevant le **30 septembre 2017** (période 1), suivie de 10 années entières et consécutives pour s'achever le 30 Septembre de la dixième année (période 2).

Le réservataire est informé de l'obligation résultant de l'avenant n°8 à la convention pour la création et l'exploitation d'Euro Disneyland en France, avenant qui prévoit la réalisation du projet « Villages Nature », de maintenir l'affectation de ces locaux à usage exclusif de résidence de tourisme pour une durée minimum de 20 ans à compter de la mise en service de cette résidence de tourisme.

#### **Article 3 - DESTINATION DES LIEUX**

3.1 Il est précisé que le Preneur entend exercer dans le local faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires du même immeuble qu'il a déjà loués ou dont il va procéder à la location, une activité d'exploitation de "RESIDENCE DE TOURISME" ou d'«hébergement de loisirs à gestion intégrée» consistant en la mise à disposition desdits locaux pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle (laverie, locations diverses, ...).

Cette activité est soumise à TVA, conformément notamment aux dispositions de l'arrêté du Ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'emploi du 4 juin 2010, à celles des articles 261 D-4° du C.G.I., des articles 176 et suivants de son annexe II et à l'instruction administrative du 19 juillet 1991.

H'H

Y Mm. JF

En conséquence, le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et éléments d'équipement collectif de l'ensemble immobilier pendant toute la durée de son exploitation, lesquels forment un tout homogène indispensable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

### 3.2 Statut des baux commerciaux – soumission volontaire

Le Preneur, dans le cadre de l'exploitation locative de la résidence auprès de sa clientèle touristique, a besoin de conserver la jouissance de la totalité des biens composant celle-ci, dans la mesure où ces biens sont destinés à être exploités directement ou indirectement par le Preneur pour l'exercice d'activités indispensables à la résidence, que ces activités présentent ou non un caractère commercial. Chaque lot géré représente ainsi la partie nécessaire d'un ensemble homogène indissociable.

Le Bailleur en donne acte au Preneur, considérant qu'il trouve lui-même intérêt au maintien de la résidence sous la forme d'un ensemble homogène géré par un seul opérateur pour la bonne valorisation de son bien.

En conséquence, les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion du présent bail, de se soumettre volontairement, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, au statut des baux commerciaux tel que régi par les articles L 145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce et les textes subséquents.

Le Preneur bénéficiera ainsi, pendant toute la durée du présent bail et de ses renouvellements successifs, de la protection instituée par ce statut, et ce alors même que toutes les conditions légales d'application de ce statut ne seraient pas réunies.

Le Bailleur renonce ainsi par avance à se prévaloir notamment des faits suivants :

- Que le Preneur n'occuperait pas lui-même tout ou partie des biens loués ;
- Que le Preneur n'exercerait pas d'activité commerciale ou n'exploiterait pas un véritable fonds de commerce au sens du Nouveau Code de Commerce dans tout ou partie des biens loués et/ou que ceux-ci constituerait seulement l'objet de l'activité du Preneur mais non le lieu où il exploiterait son fonds de commerce ;
- Que les lieux loués ne seraient pas immatriculés au RCS du ressort dont ils dépendent ;
- Que la privation éventuelle de tout ou partie desdits biens ne serait pas de nature à compromettre l'exploitation du Preneur, et/ou ;
- Que tout ou partie des biens loués seraient affectés à des activités dont la clientèle ne serait pas propre au Preneur.

En conséquence, il est convenu qu'en cas de refus de renouvellement du bail par le Bailleur, l'indemnité d'éviction à percevoir par le Preneur en vertu du statut des baux commerciaux susvisé, dont il est fait application volontaire, sera due sans considération des objections qui précédent et de toutes autres qui tendraient à l'absence d'application dudit statut.

Article L145-14 du Code du Commerce : « Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre ».

### **Article 4 - CONDITIONS**

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

#### **Le Preneur s'oblige :**

1 - à prendre les lieux et le mobilier dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucune réparation pendant la durée du bail ;

2 - à faire assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail, l'immeuble et le mobilier le garnissant, contre l'incendie et le dégât des eaux par une compagnie notoirement solvable, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins, à payer ponctuellement les primes et à justifier du tout à première réquisition du Bailleur ; ce faisant, le Preneur agira tant pour le compte du Bailleur que pour son propre compte et en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées ;

3- à se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété ;

4 - à entretenir les lieux et le mobilier en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant la durée du bail et les rendre tels à son expiration sauf l'effet de l'usure normale, avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le Preneur aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au Bailleur ;

5 - à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours, et ce, sous réserve que ceux-ci soient effectués –sauf cas de force majeure

Hn

2 H.H

J

ou cas d'urgence- de manière ininterrompue pendant les périodes intermédiaires ou d'intersaisons d'exploitation du Preneur et en dehors des vacances scolaires Européennes ;

6 - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, sauf celles nécessitées par son activité, sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du Bailleur ;

7 - à acquitter l'ensemble des charges de copropriété, les cotisations d'associations urbaines ou syndicales, si elles existent, ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus et plus généralement toutes dépenses liées à son exploitation. Il est néanmoins précisé que le Preneur ne saurait assumer le paiement des dépenses et charges de copropriété résultant de travaux, fonds de travaux, provisions, et/ou de dépenses votées incombant au Bailleur ainsi que stipulé à l'article 8 ci-après.

A cet égard le Bailleur déclare avoir mandaté expressément le syndic de l'immeuble tel que désigné par les organes compétents de la copropriété (et en outre le syndic d'associations urbaines ou syndicales si elles existent) dont dépendent les biens loués, la Société SOGIRE SA afin que ce dernier gère en son nom et pour son compte directement auprès du Preneur le remboursement par ce dernier des charges de copropriété lui incombant en vertu du paragraphe qui précède. Ce mandat conféré au syndic, en dehors de toute mission de gestion locative, inclus l'établissement de tous documents nécessaires à l'accomplissement de la mission de syndic dont les documents comptables et décomptes de charges usuels en la matière, la faculté d'appeler directement auprès du Preneur les montants correspondant aux charges de copropriété opérées par le syndic et la délivrance de quittance. A cet effet, le Preneur est lui-même habilité par le Bailleur à procéder à tout règlement de quote-part de charges de copropriété attachée aux biens loués lui incombant et à toute notification utile auprès du syndic de copropriété.

Le présent mandat est consenti et accepté pendant toute la durée du bail sous réserve que le Syndicat des copropriétaires demeure pendant toute ladite durée représenté par son syndic la Société SOGIRE S.A. ou toute autre filiale du Groupe PIERRE & VACANCES CENTER PARCS s'y substituant. En conséquence, le présent mandat prendra fin de plein droit dans l'hypothèse où la Société SOGIRE S.A. viendrait à être remplacée par un autre syndic extérieur au Groupe PIERRE & VACANCES CENTER PARCS en cours de bail.

Pendant la période d'application de cette disposition, la répartition des charges sera réalisée chaque année entre le Bailleur et le Preneur, après la reddition des comptes suivant l'assemblée générale de la copropriété.

#### **De son côté, le Bailleur :**

8 - conserve à sa charge d'une part les impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs et d'autre part les dépenses et la quote-part des charges de copropriété y afférentes normalement à la charge des propriétaires-loueurs et relatives aux grosses réparations et travaux ne relevant pas des charges récupérables prévues par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986 et des annexes du Décret n°87-713 du 26 août 1987.

9 - autorise le Preneur à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son activité telle que définie ci avant à l'Article 3 et à céder son bail librement, restant garant de son cessionnaire pour l'exécution du bail jusqu'à son terme contractuel. En cas de cession, le Preneur veillera à en informer en temps utiles le Bailleur et à en assurer l'opposabilité au moyen d'un écrit précisant l'identité du cessionnaire par dérogation à l'article 1690 du code civil ;

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués à toute Société du Groupe dont il fait partie et à tout autre exploitant exerçant les mêmes activités que lui telles que définies à l'article 3 des présentes. Le Preneur pourra procéder librement à la mise en gestion totale ou partielle des locaux loués au moyen d'un mandat confié à toute société spécialisée, il devra toutefois en tenir informer le Bailleur. Le Preneur pourra mettre les biens loués à disposition temporaire du personnel d'exploitation de la résidence dont dépendent lesdits biens.

Il est précisé que l'exploitation des lieux par le Preneur dans le cadre normal de son activité n'est pas considérée comme une sous-location au regard du présent article, le Preneur ne conférant aux occupants et vacanciers aucun droit qui serait opposable au Bailleur.

En cas de sous-location régulièrement consentie dans les conditions des présentes, le Bailleur renonce expressément à se prévaloir des dispositions prévues par l'article L.145-31 du Code de commerce. Le Bailleur renonce en conséquence à être appelé par le Preneur à concourir aux actes consentis à ce titre.

10 - autorise le Preneur et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur ou contre la ou (les) entreprise(s) chargée(s) des travaux, de toutes les garanties de vente et de construction telles que les garanties biennale et décennale auxquelles ces derniers sont tenus et à mettre en jeu également l'assurance "Dommages Ouvrages" ; dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le Preneur qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

11 - En ce qui concerne le fonctionnement du syndicat de copropriété, il est rappelé que conformément à sa destination, l'immeuble doit être exploité selon des normes de qualité conformes à celles de la chaîne locative du Preneur.

12 - Au delà des conditions prévues entre les parties relatives à l'entretien et à la conservation des locaux objets du présent Bail, il est d'ores et déjà expressément convenu de la mise en œuvre au terme de la durée contractuelle du

H.H

P.H.N.

présent Bail d'un plan spécifique de travaux destinés à adapter les éléments de confort, d'équipement et de décoration du logement, afin de le maintenir en adéquation avec les attentes de la clientèle.

La réalisation de ces travaux sera confiée au Preneur et les dépenses et coûts y attachés supportés par le Bailleur qui s'y oblige expressément, dans la limite d'un montant qui ne saurait excéder un plafond tel que défini ci-après :

- un montant de base stipulé à l'article 13 des spécifications du présent bail et correspondant à 6% du prix d'acquisition (hors taxes hors droits d'enregistrement et frais d'acquisition) prévu dans l'acte authentique de vente du bien objet des présentes conclu concomitamment à la conclusion du Bail d'origine

- révisé annuellement, à compter du premier jour de la période 2 et pendant toute la durée de celle-ci, par indexation sur la base de l'indice ICC publié par l'INSEE ou de tout autre indice de remplacement si celui-ci venait à disparaître.

La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessus défini.

L'indice de base sera le dernier indice trimestriel publié le premier jour de la période 2, il sera comparé à celui du même trimestre publié à chaque date anniversaire de la période 2 (indice de référence).

#### **Article 5 - PRIX DU LOYER**

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la T.V.A. au taux en vigueur, par l'option du Bailleur en conformité de l'article 293 F du C.G.I.

#### **5.1. PERIODE 1 : ENTRE LA PRISE D'EFFET DU BAIL ET LE 30 SEPTEMBRE 2017**

Le loyer de cette période est indiqué à l'Article 12.1. et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur

#### **5.2. PERIODE 2 : LOYER DES DIX ANNEES SUIVANTES :**

Loyer annuel dont le montant est indiqué à l'Article 12.2. et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur

De convention expresse entre les partie et à titre de condition essentielle et déterminante à la conclusion des présentes, le loyer est révisable annuellement, pendant les 10 années de la période 2. La 1<sup>ère</sup> indexation interviendra à l'issue de la 1<sup>ère</sup> année de la période 2 et s'appliquera sur le loyer de la 2<sup>ème</sup> année de cette période 2.

Les indices à utiliser sont ceux publiés trimestriellement par l'I.N.S.E.E sous la dénomination « Indice de Référence des Loyers IRL » ou tout autre indice qui s'y substituerait. La révision annuelle appliquée automatiquement et conventionnellement ne pourra être supérieure à 2 % par exclusion à toute autre forme excédant le plafond ci-dessus défini.

L'indice de base sera le dernier indice publié officiellement le premier jour de la période 2.

Il sera comparé à celui du même trimestre publié à chaque date anniversaire de la période 2 (indice de référence).

#### **5.3 MODALITES DE PAIEMENT**

Au plus tard le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, le Preneur fera parvenir au Bailleur un avis d'échéance, établi pour son compte par le Preneur, comportant le décompte du loyer, que le Bailleur devra retourner au Preneur daté, signé et revêtu de la mention "BON POUR ACCORD", cet avis tiendra alors lieu de facture.

Le paiement ne pourra être effectué qu'à la réception par le Preneur de cet avis d'échéance.

#### **Article 6 - CONDITIONS PREFERENTIELLES**

Indépendamment des stipulations du bail, le Propriétaire pourra bénéficier pendant la durée du bail, et en tant que client, de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location (hors prestations annexes) définis chaque année dans le calendrier des réductions propriétaires, et cela, dans la résidence concernée ou dans l'une des résidences du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs définies chaque année dans ses brochures France Métropolitaine, Italie et Espagne relatives à l'occupation des propriétaires.

##### **Dans le complexe touristique Villages Nature :**

- 15% sur les week ends ou mid weeks hors vacances scolaires (hors séjours spéciaux),
- 10% sur les week ends ou mid weeks en vacances scolaires (hors séjours spéciaux)

##### **Dans les résidences du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs,**

Le Propriétaire pourra bénéficier pendant la durée du bail, et en tant que client, de conditions préférentielles consistant en une réduction sur le tarif public de location (hors prestations annexes) définis chaque année dans le calendrier des réductions propriétaires, et cela, dans la résidence concernée ou dans l'une des résidences du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs définies chaque année dans ses brochures France Métropolitaine, Italie et Espagne relatives à l'occupation des propriétaires.

Ces conditions préférentielles ne seront pas cumulables avec d'autres conditions tarifaires préférentielles éventuellement proposées.

### **Dans les Parcs DISNEYLAND® PARIS**

➤ Indépendamment des stipulations du bail, le Propriétaire pourra bénéficier, dès la signature de l'acte de vente et pendant la durée du bail, en tant que client, des conditions préférentielles suivantes :

- Billetterie :
  - -15% de réduction sur le prix du billet d'entrée
  - -15 % de réduction sur le prix du passeport annuel
- Restaurants : -15% de réduction
- Boutiques : -15% de réduction
- Hôtels : -10% dans un hôtel Disney selon les disponibilités
- Soirées : -15 % sur votre billet pour les soirées Halloween et autres soirées spéciales Disney
- Dîner Spectacle : -20 % sur les billets du dîner « spectacle » Buffalo Bill's Wild West Show
- Golf : -15% sur les green fees au Golf Disneyland Paris

L'octroi de ces avantages sera assujetti à la présentation de la carte avantages Disneyland Paris – Propriétaires Villages Nature qui sera expédiée aux propriétaires « Villages Nature » après la signature de l'acte de vente et la réception des documents justificatifs.

### **➤ Avantages « Bienvenue » aux propriétaires VENTES PRIVILEGES UNIQUEMENT « Villages Nature »\***

Indépendamment des stipulations du bail, le Propriétaire pourra bénéficier, dès la signature de l'acte de vente, de :

- 2 Passeports Annuels Fantasy offerts donnant accès aux Parcs Disneyland® et Walt Disney Studios® pendant une durée de 12 mois
- Une réduction de -20 % sur l'achat de passeports annuels supplémentaires, Fantasy ou Dreams, dans la limite de 3
- Les avantages et réductions réservés aux seuls détenteurs du Passeport Annuel Fantasy et soumis aux conditions générales d'abonnement

L'utilisation des avantages « Bienvenue » devra se faire avant le 01/04/2016

Le nombre de passeport annuel Fantasy et les réductions s'y reportant seront limités au Propriétaire, conjoint(e) et aux descendants directs.

- Au terme des 12 mois de validité des passeports annuels, les propriétaires « Villages Nature » bénéficieront de l'offre de renouvellement Passeport Annuel. A titre indicatif, à ce jour cette offre consiste en une extension de 6 mois supplémentaires gratuits sur la durée de votre abonnement, pour le renouvellement d'un passeport annuel de 12 mois, soit 18 mois au lieu de 12 mois payés.

Ces conditions préférentielles ne seront pas cumulables avec d'autres offres ou réductions éventuellement proposées et sont définies chaque année par Disneyland Paris dans ses conditions de vente

### **Article 7 - FRAIS**

L'ensemble des frais, honoraires et éventuellement droits de timbre et d'enregistrement inhérents à la conclusion du présent bail seront à la charge du Bailleur.

### **Article 8 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile en son siège social.

H.H P H.N.  
J

## **TITRE II - SPECIFICATIONS**

### **Article 9 - DESIGNATION DES PARTIES**

#### **LE BAILLEUR**

[REDACTED]

[REDACTED]

#### **LE PRENEUR**

La Société dénommée **LES VILLAGES NATURE TOURISME SAS**, Société par Actions Simplifiée au capital de **20.000,00 Euros**, dont le siège social est sis Bat Andromède 10 Place d'Ariane, 77700 Serris, immatriculée au Registre du Commerce et des >Sociétés de Meaux sous le numéro **801 435 306**,

### **Article 10 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

Dans la résidence dénommée « Villages Nature », communes Baily-Romainvilliers, Villeneuve-le-Comte et Serris

Le lot n° 1.21

de l'état descriptif de division de l'immeuble annexé au règlement de copropriété, à savoir :

Cottage ou appartement n° 7

### **Article 11 - DUREE DU BAIL**

Le bail est consenti pour les deux périodes consécutives ci-après :

- PERIODE 1 : du jour de la date de prise d'effet du bail jusqu'au 30 Septembre 2017
- PERIODE 2 : les 10 années entières et consécutives suivantes.

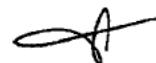
Le bail s'achèvera en conséquence le 30 septembre de la dixième année entière et consécutive faisant suite à celle au cours de laquelle le bail a pris effet.

### **Article 12 – LOYER**

- 12.1 PERIODE 1 : loyer correspondant à 175 % du loyer annuel hors TVA indiqué à l'article 12.2, augmenté de la TVA au taux en vigueur et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin, sous réserve du retour du « Bon à payer » signé par le Bailleur.
- 12.2 PERIODE 2 : pour les 10 années suivantes, loyer annuel hors TVA, de 10 979,93 Euros, augmenté de la TVA au taux en vigueur et payable à terme échu et trimestriellement dans le mois suivant le 30 septembre, 31 décembre, 31 mars, 30 juin de chaque année, sous les conditions indiquées à l'Article 5.3.



H.H.



**ARTICLE 13 - Participation du Bailleur**

Conformément à l'article 4.12 des Conditions Générales, le montant de base de la participation du Bailleur est fixé à 16 469,89 Euros Hors Taxes,  
Le montant révisé sera augmenté du montant de la TVA en vigueur au jour de son exigibilité

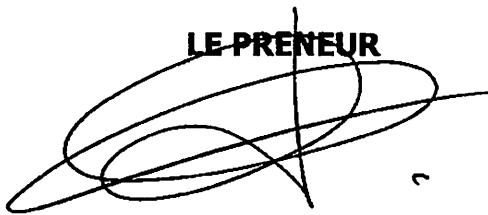
Fait à Paris  
Le  
(en quatre exemplaires)

1/08/2014

**LE BAILLEUR**



**LE PRENEUR**



Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*Center Parcs*

Cher Propriétaire,

Afin d'optimiser la communication entre le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs et les propriétaires, nous entreprenons la collecte de vos données personnelles.

La transmission de vos coordonnées bancaires permettra une meilleure gestion du règlement de vos loyers. A cet effet, nous vous prions de nous faire parvenir, joint au bail commercial, la fiche d'information personnelle ainsi qu'un RIB portant la mention « bon pour accord de paiement » par tous les titulaires du bail. Dans le cas d'un compte situé à l'étranger, nous vous prions de nous indiquer les codes IBAN et SWIFT.

Dans l'attente, soyez assuré, Cher Propriétaire, de notre sincère considération.

Service des Loyers

Site - Résidence	
Numéro plan appartement	
Numéro Lot copropriété	
Nom	
Prénom	
Adresse	
Code postal	
Ville	
Pays	
Email	
Téléphone portable	
Téléphone fixe	
Fax	
<b>COORDONNÉES BANCAIRES (RIB à joindre avec la mention « bon pour accord de paiement »)</b>	
Banque	
Code banque	
Code Guichet	
Compte	
Clé RIB	
Ou	
IBAN	
SWIFT/BIC	

- Tous champs incomplets pourraient retarder le traitement de votre dossier.

Date

Signature

01/08/2014

**Telles sont mes constatations.**

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

*Acte compris dans l'état déposé au bureau de l'enregistrement de Villejuif pour le mois en cours de la date du présent acte.*

Signature de l'Huissier de Justice.