

VENTE : SCI 2001 PARIS NAZARETH
AUDIENCE : 5 mars 2019

DIRE D'ANNEXION DU PROCES-VERBAL DE VISITE ETABLI LE
25 FEVRIER 2019 ET DU PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION
COMPLEMENTAIRE

l'an deux mil dix-neuf et le 26 février,

par-devant Nous Greffier du Tribunal de grande instance de Pontoise, au secrétariat greffe de la chambre de l'exécution et des criées, a comparu Me Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES Avocat poursuivant la vente dont s'agit, lequel a dit :

annexer au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de visite dressé par Maître François LIEURADE, Huissier de Justice, en date du 25 février 2019 aux termes duquel :

Il indique avoir découvert le 25 février 2019 à 11 heures, que la partie arrière du bâtiment sur cour, ouvrant sur une seconde courette intérieure, non visée dans les titres, n'avait pu faire l'objet de constatations lors de son procès-verbal de description établi le 11 juin 2018.

Qu'en effet, l'accès de cette partie de l'ensemble immobilier s'effectue exclusivement depuis une porte inscrite dans une pièce de stockage, non repérée et non désignée par Monsieur Elias MOURAD, gérant de la SCI 2001 PARIS NAZARETH, lors de sa mission du 11 juin 2018.

L'huissier précise que lors de la visite du 25 février 2019, la totalité des lieux saisis, y compris la partie n'ayant pas fait l'objet du procès-verbal de description du 11 juin 2018, ont été rendus accessibles aux acquéreurs potentiels qui se sont présentés et qui ont pu procéder à leur visite.

De plus, lors de cette visite, Monsieur Elias MOURAD, gérant de la SCI 2001 PARIS NAZARETH a remis à l'huissier les baux consentis par la SCI 2001 PARIS NAZARETH à :

1. la société LE CHEF MOURAD : bail consenti pour le restaurant, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1^{er} janvier 2015, moyennant un loyer annuel en principal de 4.200 € hors taxes,

2. Monsieur Elias MOURAD : bail consenti pour l'occupation pour l'appartement d'une surface de 120 m² environ, pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2015, moyennant un loyer mensuel de 130 €.

Ces baux sont annexés au procès-verbal de visite dressé par Maître François LIEURADE, Huissier de Justice, en date du 25 février 2019.

- le procès-verbal de description complémentaire établi par Maître François LIEURADE, Huissier de Justice, en date du 25 février 2019, intégrant la partie du bien qui n'avait pas fait l'objet du procès-verbal de description établi le 11 juin 2018.

La désignation des lieux est donc désormais la suivante :

COMMUNE D'ARGENTEUIL (Val d'Oise)

Un ensemble immobilier sis 32 rue Carême Prenant cadastré section BI numéro 204 lieudit « 32 rue Carême Prenant » pour 03a 32ca, comprenant :

1. un immeuble sur rue avec :

- au rez-de-chaussée : une salle de réception, un wc, une cuisine,
- et au premier étage : une salle de réception, une cour intérieure

2. un immeuble sur cour avec :

- au rez-de-chaussée : une pièce de stockage,
- et accessible depuis une porte inscrite en porte arrière de la pièce de stockage, une seconde pièce de stockage ouvrant sur une seconde courrette, un palier d'escalier permettant d'accéder au 1^{er} étage, et une cuisine,
- au premier étage, accessible par l'escalier : palier, séjour, deux chambres, salle de bains, wc, combles mansardés,
- . au premier étage : une entrée, un séjour, une salle de bains

Et l'Avocat comparant a signé avec Nous Greffier après lecture, sous toutes réserves.

BUISSON & ASSOCIÉS
AVOCATS
29 Rue Pierre Butin
95300 PONTOISE
Tél. 01 34 20 15 62 - Fax 01 34 20 15 60
Toque 6

Maître François LIEURADE

Huissiers de Justice Associé à la

SELARL LIEURADE

Tél : 01.34.69.00.42

Fax : 01.34.69.17.31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale

18 rue Parmentier

95200 SARCÈLLES

Etude annexe

3 bis avenue de Paris

95290 L'ISLE-ADAM



FRANÇOIS LIEURADE

HUISSIER DE JUSTICE

**PROCES VERBAL DE
DESCRIPTION COMPLEMENTAIRE
SUR SAISIE IMMOBILIERE**

Constat du 25 février 2019

Page 1 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire

Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



**PROCES VERBAL
DE CONSTAT**

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
ET LE VINGT CINQ FEVRIER

A LA REQUETE DU :**BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS SA,**

dont le siège social est sis 76/78 avenue de France à PARIS (75013),

agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 rue Pierre Butin à PONTOISE (95300) – Tél + 33 01 34 20 15 62 – Fax + 33 01 34 20 15 60, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE et ses suites,

AGISSANT EN VERTU :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 24 mai 2018,

D'un jugement d'orientation rendu par le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE en date du 20/11/2018.

Et ayant découvert ce jour à 11 heures que la partie arrière du bâtiment sur cour, ouvrant sur une seconde courrette intérieure non visée dans les titres, n'avait pu faire l'objet de constatations lors de mon précédent procès-verbal de description.

Qu'en effet, l'accès à cette partie de l'ensemble immobilier s'effectue exclusivement depuis une porte inscrite dans une pièce de stockage, non repérée et non désignée par Monsieur Elias MOURAD, gérant de la SCI 2001 PARIS-NAZARETH, lors de ma mission du 11 juin 2018.

**Je, François LIEURADE huissier de justice associé de la SELARL François LIEURADE
titulaire d'un office d'huissier de justice
95200 SARCELLES 18 rue Parmentier, soussigné.**

Déférant à cette réquisition, je me suis transporté 32 rue Carême Prenant à ARGENTEUIL (Val d'Oise),

Où étant ce jour sur place à 11 heures, j'ai constaté ce qui suit :

Constat du 25 février 2019

Page 2 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



CONSTATATIONS

Outre les pièces et biens décrits lors de mon précédent procès-verbal en date du 11 juin 2018, l'ensemble immobilier comprend :

BATIMENT SUR COUR-REZ DE CHAUSSEE

- Accessible depuis une porte inscrite en porte arrière de la pièce de stockage décrite le 11 juin 2018 : une seconde pièce de stockage ouvrant sur une seconde courette

Sol et murs sont vétustes.

L'équipement comprend :

- une baie vitrée à châssis bois vétustes ouvrant sur une courette arrière envahie par la végétation au fond de laquelle est érigé un appentis à toiture en onduline fibre ciment.



Constat du 25 février 2019

Page 3 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





- attenante à la pièce précédente, un palier d'escalier permettant d'accéder au 1^{er} étage, et une cuisine

Le carrelage du sol est usagé.

Les peintures murales et de plafond sont usagées.

L'équipement comprend :

- une fenêtre à châssis bois vétustes ouvrant sur la courette arrière susdite ;
- un évier émail deux bacs ;
- une chaudière à gaz ;
- un escalier bois.



Constat du 25 février 2019

Page 4 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





AU 1^{er} ETAGE
Accessible par l'escalier susdit

- Un palier:

Le parquet flottant du sol et les peintures des murs sont usagés, défraîchis.



Constat du 25 février 2019
Page 5 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010

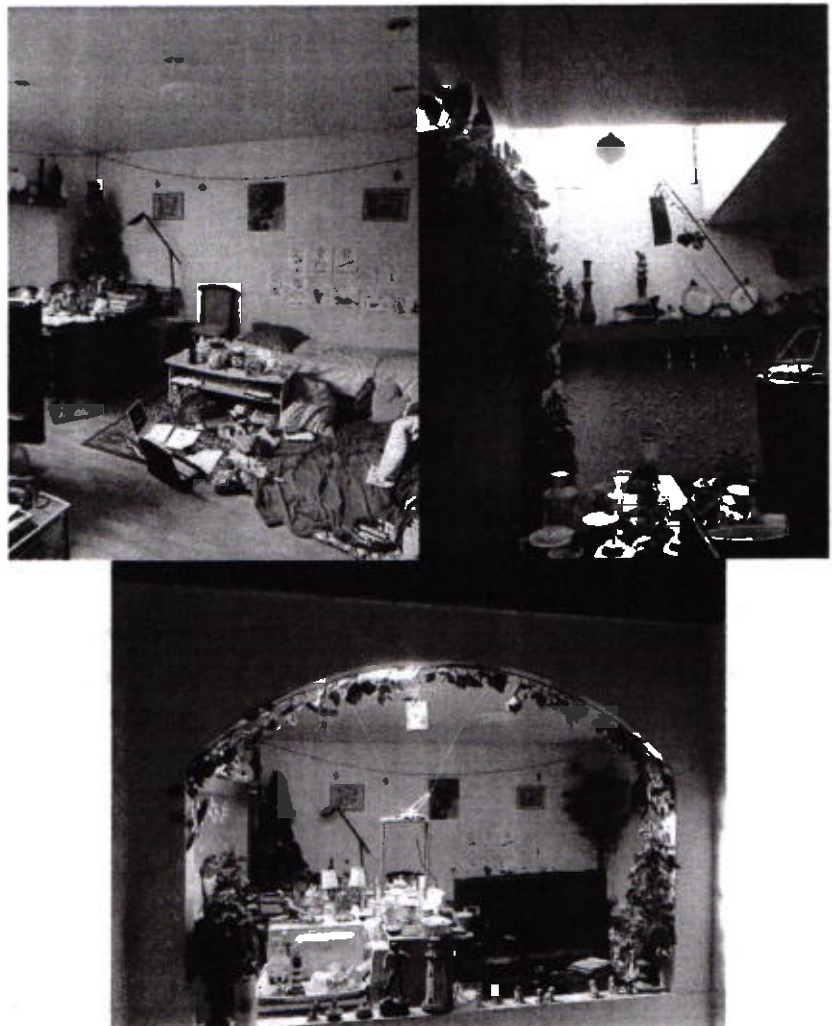


Un séjour attenant au palier :

Le parquet flottant du sol et les peintures des murs sont usagées.

L'équipement comprend :

- Un fenestron usagé ;
- une baie ouvrant sur la cage d'escalier.



Constat du 25 février 2019

Page 6 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



- Une première chambre en porte face en palier :

Le revêtement du sol et les papiers peints et peintures des murs sont usagées.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre.



- Une deuxième chambre en porte face gauche en palier :

Le parquet flottant du sol et les papiers peints et peintures des murs sont usagées.

L'équipement comprend :

- Une fenêtre.



Constat du 25 février 2019

Page 7 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



- Une salle de bains :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol et des murs sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

- Une baignoire complète.
- Un lavabo.



- Un WC :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

Le carrelage du sol et des murs sont à l'état d'usage.

L'équipement comprend :

L'équipement comprend :

- une cuvette WC.

Constat du 25 février 2019

Page 8 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010





Un réduit :

La porte qui permet d'y accéder est en bon état.

La moquette du sol et les lambris des murs sont usagés.

L'équipement comprend :

- Un escalier de meunier permettant d'accéder dans un réduit dans les combles, totalement mansardé et éclairé d'un vasistas.



Constat du 25 février 2019

Page 9 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



L'ensemble du bâtiment sur cour est chauffé par des radiateurs reliés à une chaudière à gaz.

Monsieur Elias MOURAD me déclare occuper personnellement avec ses deux filles les lieux ci-dessus décrits et me présente un bail sous-seings privé attestant, selon ses dires, de son droit d'occupation ; contrat de bail que j'annexe au présent acte.

Un métrage des lieux est effectué sous mon contrôle par la société CERTIMMO.

**EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**



Constat du 25 février 2019

Page 10 sur 10

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : SCF 2001 PARIS NAZARETH

Adresse : 32, Rue Carême prenant 95100 Argenteuil

☐ Personne physique ☒ Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☐ Oui ☐ Non

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse :

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : MOURAD ELIAS

Adresse e-mail :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(s) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 32 Rue Carême prenant 95100 Argenteuil

Bâtiment, étage, porte :

☐ Immeuble collectif ☐ Individuel
☐ Mono propriété ☐ Copropriété

Période de construction : ☒ Avant 1949 ☐ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1989 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2006

Surface habitable : 120 environ m² 100 Nombre de pièces principales : 4 + jardin 45 m²

Autres parties du logement : ☒ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☒ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin

☒ Autre : Local de stockage au R.D.C 40 m² environ

Éléments d'équipements : ☐ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires :

☐ Autre :

Chauffage : ☒ Individuel ☐ Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : ☒ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation

☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie ☐ Local poubelles

☐ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision : individuel

Modalités de raccordement internet : individuel



DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er janvier 2015

B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans ☐ Durée réduite à :

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le locataire ne peut occuper le logement physique ait à reprendre le local (minimum 1 an)

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour 3 ou 6 ans et dans les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 130 € (Cent trente euros)
(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)

• Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☒ Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☒ Non
Si oui, le loyer de référence est de € / m² et le loyer de référence majoré est de € / m²

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €
et le complément de loyer est de €, justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de € , versé le
et révisé pour la dernière fois le

Le loyer sera automatiquement révisé le 1er janvier chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

- ☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle
☐ Paiement périodique des charges sans provision
☐ Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 50 €

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui ☒ Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de 180 € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret). Cent quatre vingt €

Ce montant est récupérable par douzième, soit 130 € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de € (en toutes lettres

), détaillé comme suit : loyer : 130 €, charges récupérables : 180 €, contribution pour le partage des économies de charges : €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 1er de chaque mois, à l'adresse du ☒ Bailleur ☐ du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à € appliquée ☐ par tiers ☐ par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer)

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entrepris par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) :

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entrepris par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :



GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie d'un montant

de 130 € (en toutes lettres Cent trente euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : €/m² de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : €/m² de surface habitable.

8. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :
- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :
- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES



ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- ☐ Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- ☐ Un dossier de diagnostic technique comprenant :
 - un diagnostic de performance énergétique ;
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;
 - le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.
- ☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.
- ☐ Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)
- ☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.
- ☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 17 janvier 2018 à Argenteuil

en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

SCI 2001
Paris Nazareth
Siège Social : 32, rue Carême Prunant
95100 ARGENTEUIL

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

Maître François LIEURADE

Huissiers de Justice Associé à la

SELARL LIEURADE

Tel : 01 34 69 00 42

Fax : 01 34 69 17 31

Email : francois.lieurade@huissier-justice.fr

Etude principale

18 rue Parmentier

95200 SARCÈLES

Etude annexée

3 bis avenue de Paris

95290 L'ISLE-ADAM



PROCES VERBAL DE VISITE SUR SAISIE IMMOBILIERE

Constat du 25 février 2019

Page 1 sur 3

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
ET LE VINGT CINQ FEVRIER

A LA REQUETE DU :

BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS SA,
dont le siège social est sis 76/78 avenue de France à PARIS (75013),
agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège.

Ayant pour avocat Maître Paul BUISSON, BUISSON & ASSOCIES, avocat au Barreau du Val d'Oise, demeurant 29 rue Pierre Butin à PONTOISE (95300) – Tél + 33 01 34 20 15 62 – Fax + 33 01 34 20 15 60, lequel est constitué et occupera sur les poursuites d'expropriation devant le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PONTOISE et ses suites.

AGISSANT EN VERTU :

D'un jugement d'orientation rendu par le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PONTOISE en date du 20/11/2018

LEQUEL EN APPLICATION DE LA LOI M'AUTORISE A L'EFFET DE :

Procéder à la VISITE des droits et biens immobilier dont est propriétaire la SCI 2001 PARIS NAZARETH, décrits comme suit :

COMMUNE D'ARGENTEUIL (Val d'Oise)

Un immeuble sis 32 rue Crème Prenant, sur rue élevé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, avec cour et autre construction au fond de la cour, cadastré section BI numéro 204 lieudit « 32 rue Carème Prenant » pour 03a 32ca

Lesdits biens appartenant à la Société dénommée SCI 2001 PARIS-NAZARETH suivant acte en date du 27 septembre 2001 publié le 29 octobre 2001 volume 2001 P numéro 4977 ayant fait l'objet d'un correctif publié le 17 janvier 2002 volume 2002 D numéro 462.

Je, François LIEURADE huissier de justice associé de la SELARL François LIEURADE
titulaire d'un office d'huissier de justice
95200 SARCELLES 18 rue Parmentier, soussigné.

Déférant à cette réquisition, je me suis transporté 32 rue Carème Prenant à ARGENTEUIL (Val d'Oise),

Constat du 25 février 2019

Page 2 sur 3

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



Où étant ce jour sur place de 11 heures à 12 heures, assisté de Monsieur Yves QUATREVAUX, serrurier, j'ai constaté ce qui suit :

CONSTATATIONS

Au moment où j'allais faire procéder à l'ouverture forcée des lieux, Monsieur Elias MOURAD, gérant de la SCI 2001 PARIS-NAZARETH se présente, m'invitant à pénétrer dans les lieux après que je lui eus attesté de mes qualités et identités par la présentation de ma carte professionnelle.

Après lui avoir indiqué l'objet de ma mission, il me déclare ne voir aucune objection à son bon déroulement et me précise que les lieux sont exploités pour partie en restaurant par la société LE CHEF MOURAD C.B.P. DYLAN SARL à l'enseigne LE ROI DU LIBAN et pour partie en habitation par lui-même en vertu de deux baux distincts sous seings privés qu'il me communique et dont j'annexe copie au présent acte.

Les lieux consistent en un immeuble sur rue élevé sur deux niveaux et un bâtiment arrière également élevé sur deux niveaux, tous deux reliés par une passerelle extérieure couverte surplombant la cour intérieure et accessible par un escalier hélicoïdale métallique, sur un terrain de 332 m² d'après les titres.

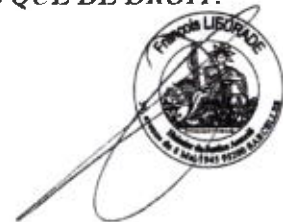
Je découvre alors que la partie arrière du bâtiment sur cour, ouvrant sur une seconde cour intérieure non visée dans les titres, n'a pu faire l'objet de constatations lors de mon précédent procès-verbal de description en date du 11 juin 2018.

Je dresse en conséquence, par acte distinct, procès-verbal de description complémentaire.

La totalité des lieux saisis ayant ainsi été rendus accessibles, les 10 acquéreurs potentiels qui se sont présentés ont pu procéder à leur visite.

En outre, ont été dressés par les experts du Cabinet CERTIMMO, les diagnostics requis pour la vente de pareil bien immobilier.

EN FOI DE QUOI, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.



Constat du 25 février 2019

Page 3 sur 3

Acte authentique dont les mentions relatives aux constatations font foi jusqu'à preuve contraire
Loi n° 2010-1609 du 22 décembre 2010



BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce et R 145-1 et suivants du Code de commerce

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur : **SCI 2001 PARIS NAZARETH**
Adresse ou siège social : **32 rue Carême Prenant 95100 ARGENTEUIL**
Forme juridique : **SCI**
SIREN : **438 765 778**
Nom, prénom et qualité du représentant :
Adresse e-mail :



Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :
Nom et prénom ou dénomination du mandataire : **POURAD ELIAS**
Adresse ou siège social :
Activité du mandataire :
Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :
Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du preneur : **LE CHEF POURAD C.B.A. DYLAN**
Adresse ou siège social : **32 rue Carême Prenant 95100 ARGENTEUIL**
Forme juridique : **SARL**
SIREN : **408 401 685**
Nom, prénom et qualité du représentant : **POURAD ELIAS**
Adresse e-mail :

Ci-après désigné le Preneur d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location de locaux ainsi déterminés :

A. Consistance des locaux :

☒ Boutique ☐ Bureaux ☐ Appartement ☐ Autre :
D'une surface d'environ **205** m², dont **85 m² au RDC et 120 m² au 1^{er} étage avec vestiaires & pièces**
Adresse : **32 rue Carême Prenant 95100 ARGENTEUIL**
Bâtiment, étage, porte :
Copropriété : ☐ non ☐ oui (Si oui, préciser le/les n° de lot(s) :

Désignation des locaux, dépendances et éléments d'équipements éventuellement loués en annexe à usage privatif du Preneur :

☐ Cave N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°
☐ Autre :

Le tout conformément aux plans annexés aux présentes, et paraphés par les Parties (Annexe n°) et à l'état des lieux établi contradictoirement et amiablement lors de la prise de possession des locaux et joint au présent bail (Annexe n°).

Désignation des locaux et annexes à usage commun :

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra justifier aucun recours, aucune réclamation, aucune diminution du loyer de la part du Preneur, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve. Les Parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout unique et indivisible, et le Preneur déclare les trouver conformes à l'exercice de ses activités.

B. Destination des locaux :

☒ Usage commercial
☐ Usage mixte commercial et habitation

Les locaux objets du présent contrat sont exclusivement destinés à l'activité commerciale, industrielle ou artisanale ci-après désignée : **Restaurant Sur place et à emporter**
sous réserve de l'obtention par le Preneur des agréments ou autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités, et ce à ses frais, risques et périls. L'activité autorisée ne devra en aucun cas être susceptible de gêner les occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins, ni occasionner bruits, odeurs ou trépidations.

DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1^{er} janvier 2015

B. Durée du contrat :

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives (minimum 9 ans).

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le présent contrat se prolongera tacitement au-delà du terme initialement prévu.

CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

Le montant du loyer annuel en principal est fixé à 4200 € hors taxes et hors charges (en toutes lettres quatre mille deux cents euros)

B. Droit d'entrée :

Lors de la conclusion du bail, le Preneur s'engage à payer un droit d'entrée de

euros, correspondant à

☐ un supplément de loyer ☐ une indemnité

Cette somme est définitivement acquise au Bailleur et n'a pas à être remboursée à la fin du bail.

C. TVA :

Le Bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée du loyer ci-dessus fixé au taux légalement en vigueur à la date d'exigibilité de chaque échéance, et payable en même temps que le loyer. Toutefois, et dans le cas où une nouvelle taxe deviendrait applicable, elle se substituerait de plein droit à la TVA, et ce sans que le Preneur puisse s'y opposer pour quelque cause que ce soit, ni réclamer une quelconque diminution de loyer.

D. Impôts et taxes :

Le Preneur remboursera au Bailleur, ou à son mandataire, la quote-part afférente aux locaux de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble, et notamment : la taxe foncière et toutes taxes additionnelles à cette dernière, la taxe sur les bureaux et les locaux de stockage, ainsi que toutes taxes, impôts et redevances liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, dont la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement à l'égout, la redevance d'assainissement et le cas échéant, la taxe sur les bureaux.

Bref, tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux ou de l'immeuble créés ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'ils soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de tous impôts, taxes diverses, à l'exception des taxes et impôts demeurant à la charge du Bailleur en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Preneur devra par ailleurs satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, de salubrité, d'hygiène concernant les locaux loués et leurs dépendances, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à sujet.

Il devra enfin acquitter tous ses impôts personnels ainsi que toutes les cotisations fiscales ou sociales pouvant être dues.

E. Charges :

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur des catégories de charges liées à ce bail, à savoir :

De façon déterminante et de rigueur entre les Parties, le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux lieux loués, des charges et prestations, soit toutes dépenses d'exploitation, de réparations, d'entretien ou de remplacement d'équipements de toutes natures concernant les lieux loués ou l'immeuble, même si ces dépenses sont imposées par la mise en conformité des lieux loués ou de l'immeuble avec les normes administratives faisant l'objet ou non d'une injonction des services concernés. A titre indicatif, les tantièmes actuels, qui peuvent être modifiés en cours de bail en cas de nouveaux calculs par un géomètre, sont les suivants :

En conséquence, les charges comprendront notamment :

- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de remplacement s'il y a lieu, de mise en conformité, de consommation et d'abonnement de tous les réseaux et canalisations, des ouvrages et équipements afférents à l'immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité de l'immeuble y compris de ravalement, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 806 du Code civil,
- les rémunérations et charges sociales du personnel ou les sommes facturées par des entreprises extérieures chargées, le cas échéant, du nettoyage, de l'entretien, de la sécurité ou du gardiennage,
- toute prime d'assurance contractée par le Bailleur pour la totalité de l'immeuble ou les lieux loués,
- les frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble dont dépendent les lieux loués et tous travaux découlant de mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique,
- les dépenses d'électricité des parties communes de l'immeuble, les dépenses de consommation d'eau, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'entretien et de remplacement des réseaux de l'immeuble,
- les dépenses relatives à tous contrôles obligatoires afférents aux installations et éléments d'équipement de l'immeuble, de même que toutes redevances de contrats d'entretien, de frais d'abonnement, d'exploitation et d'entretien,
- le cas échéant, les frais de chauffage et de climatisation et/ou inclus toutes dépenses concernant ces prestations au titre des parties communes de l'immeuble, outre les frais de consommation, d'entretien, de réparations de toute nature, de remplacement et de mise aux normes,
- les travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.



OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le Bailleur a notamment l'obligation de :

- a) mettre les locaux à la disposition du preneur et les tenir clos et couverts ;
- b) d'effectuer les grosses réparations telles que définies par l'article 606 du Code civil, et de prendre à sa charge les dépenses de mise en conformité dès lors que les travaux relèvent des grosses réparations mentionnées ci-dessus ;
- c) assurer au preneur une jouissance paisible et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés ;
- d) fournir au locataire l'état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel, et sur demande du locataire tous documents justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci ;
- e) communiquer au locataire tous les trois ans un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût ;
- f) informer le locataire de toute création de nouvelles charges et de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires en cours de bail.

CESSION ET SOUS-LOCATION

Sauf convention expresse (cf paragraphe CONDITIONS PARTICULIÈRES), le Preneur est tenu d'occuper les locaux personnellement sans pouvoir les prêter, ni les sous-louer en tout ou en partie, ni constituer un contrat de location-gérance.

La cession du seul présent bail est interdite, et le Preneur ne peut céder ni faire apport du droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce pour l'exercice de la même activité, et après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidairement et conjointement de la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux, du paiement des loyers et de leurs accessoires, comme de l'exécution des clauses du présent bail, et ce durant trois ans à compter de la date de la cession.

Le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra donc contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et des indemnités d'occupation et de l'exécution de toute clause du présent bail, et ce même en cas de cessions successives ; l'acte devra en outre contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et de ses cessionnaires successifs, de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce durant une période de trois ans à compter de la date de la cession.

Dans l'hypothèse où le cédant ferait l'objet d'une procédure collective, le cessionnaire devra, compte tenu de l'irréversibilité de cette clause de solidarité aux organes de la procédure collective, remettre au Bailleur une garantie bancaire à première demande de substitution d'un montant égal à deux termes du dernier loyer en principal, et cette garantie bancaire sera acquise au Bailleur pour toute la durée du bail restant à courir.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport 15 (quinze) jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport, dont une expédition ou un exemplaire original enregistré devra être remis dans un délai d'un (1) mois, sans frais, au Bailleur, pour lui servir de titre.

En aucun cas le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

INFORMATIONS DU PRENEUR

Ambiante :

En application des dispositions de l'article R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur remet au Preneur un rapport technique relatif à la présence de produits ou de matériaux pouvant contenir de l'amiante dans les locaux présentement loués (Annexe n°).

Prévention des risques naturels, miniers et technologiques :

Conformément aux obligations incombant dorénavant au Bailleur, un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé aux présentes à partir des informations mises à disposition par le Préfet du Département et la commune (Annexe n°).

Diagnostic de performance énergétique :

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail (Annexe n°).

CLAUDE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUDE RÉOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, indemnité d'occupation (y compris charges et prestations), comme de tout complément de loyer, amér de loyer, dépôt de garantie ou charges découlant d'un accord amiable entre les parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, un (1) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeuré sans effet, sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, nonobstant toutes offres ou consignations.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé qui constatera seulement l'acquisition de la clause résolutoire, sans que les offres ultérieures puissent en arrêter l'effet pour obtenir l'expulsion des lieux loués. Dans ce cas, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance s'il y en a, resteront définitivement acquis au Bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts complémentaires.

Qu'il émane du Preneur ou du Bailleur, le congé doit être délivré dans les formes, conditions et délais découlant des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce ou de tout autre texte qui lui serait substitué ultérieurement, c'est-à-dire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire six mois à l'avance.

Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour la dernier jour du trimestre civil.

GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Preneur, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, il est prévu un dépôt de garantie, non productif d'intérêts, équivalent à un terme de loyer en principal si le loyer est payable d'avance ou à deux termes de loyer en principal si le loyer est payable à terme échu.

Le montant du dépôt de garantie est fixé à 15000 € H.T. (en toutes lettres) *quinze mille euros*
correspondant à *un* terme(s) de loyer hors taxes en principal.

À chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à *un* terme(s) de loyer.

Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

En cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution par le Preneur d'une quelconque de ses obligations, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, et ce sans préjudice de tous autres.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur a notamment l'obligation de :

- a) payer le loyer, les provisions sur charges, impôts, taxes et travaux dont il est redevable aux échéances convenues ;
- b) prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée dans les lieux sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ascenseur, ventilation, chauffage, réseaux de communication, eau, électricité, ...);
- c) garnir les locaux de meubles, appareils et marchandises (sauf s'il s'agit de bureaux) en valeur et quantité suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de ses accessoires ;
- d) exploiter personnellement les lieux loués sans interruption et selon la destination prévue au bail ;
- e) effectuer tous les travaux d'entretien, de réparation, de réfection, de mise en conformité de l'immeuble y compris de ravalement, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil ;
- f) ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble ;
- g) respecter la règlement de copropriété ;
- h) faire son affaire de toutes les réclamations des voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par son activité ;
- i) ne faire aucun changement, démolition, percement, transformation, sans le consentement préalable, exprès et écrit du bailleur ; tous embellissements restant en fin de bail la propriété du bailleur à moins qu'il ne préfère la remise des lieux en leur état antérieur ;
- j) n'installer aucun store extérieur, tente, marquise, auvent ou autre installation extérieure sans une autorisation écrite et préalable du bailleur ainsi que du syndicat des copropriétaires et de l'administration concernée, à charge pour le preneur de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état ; sa responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, de la copropriété et de l'administrateur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement des dites installations ;
- k) n'établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec le règlement de copropriété ou avec les autorisations administratives, ni salir et dégrader l'environnement ;
- l) n'apposer aucune plaque, publicité ou enseigne sans l'autorisation expresse et écrite du bailleur, et sous réserve des autorisations administratives et de l'assemblée générale des copropriétaires. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les plaques, enseignes ou publicités placées par lui. Le preneur prendra à sa charge le paiement de toute taxe liée à la présence de cette plaque, publicité ou enseigne ;
- m) souscrire un contrat d'entretien des éléments d'équipement pouvant appartenir au bailleur (chauffage, gaz, électricité, etc...) de manière à pouvoir justifier d'une vérification au moins annuelle ;
- n) souscrire un contrat d'assurance pour un montant équivalent à la valeur des locaux reconstruits à neuf auprès d'une compagnie notoirement solvable, et couvrant :
 - les risques d'incendie, vol, explosion, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme, sabotage, ...
 - les risques propres à son exploitation, responsabilité civile et conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation expresse à tous recours contre le bailleur et devront être communiquées au Bailleur dans le mois suivant son entrée dans les locaux.

o) informer immédiatement l'assureur d'une part, et le bailleur d'autre part, de tout sinistre ou dégradation se produisant dans les locaux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent ;

p) laisser le bailleur ou toute personne mandatée visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire, les locaux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses et obligations du présent bail.



Bref, toutes les charges créées ou à créer, de quelque nature ou de quelque importance qu'elles soient, et ce de façon que le loyer perçu par le Bailleur soit net de frais, impôts, taxes et charges diverses, à la seule et unique exception de ceux demeurant à sa charge en application des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

De convention expresse entre les Parties, seules les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, les honoraires afférents à ces grosses réparations, les travaux de mise en conformité afférents auxdites réparations ainsi que les honoraires liés à la gestion des locaux des locaux loués restent à la charge du Bailleur.

L'inventaire des charges, impôts et taxes ci-dessus donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur.

F. Travaux :

Lors de la signature des présentes puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur (Annexe n°) :

- un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années (préciser la nature et le coût des travaux réalisés) :

- un état prévisionnel des travaux envisagés dans les 3 années à venir (préciser la nature et le budget prévisionnel des travaux prévus) :

G. Répartition entre locataires :

Si les locaux objets du présent bail sont situés dans un ensemble immobilier, la répartition entre les locataires des charges, impôts, taxes et redevances et du coût des travaux est conventionnellement pondérée en fonction de la surface exploitée.

La quote-part pour les locaux objets du présent bail est de :

H. Provisions sur charges, impôts, taxes et travaux :

Les charges, impôts, taxes, redevances et travaux donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes conditions que le loyer principal.

Le montant de cette provision est fixé pour la 1^{ère} année à l'état récapitulatif annuel.

€ H.T. et sera réajusté chaque année en fonction de

I. Modalités de paiement :

Les sommes dues par le Preneur sont payables en totalité :

☐ d'avance ☐ à terme échu, à l'adresse ☐ du Bailleur ☐ du Mandataire

☐ par trimestre, en quatre termes égaux d'un montant de

€ H.T., le 1^{er} jour exigible de chaque trimestre.

☒ par mois, en douze termes égaux d'un montant de

350

€ H.T., le 1^{er} jour exigible de chaque mois.

La première échéance est exceptionnellement fixée au

pour un montant de

€ correspondant

à la période du

au

J. Révision du loyer :

Il est convenu entre les parties que la révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur H.T. du loyer selon les modalités suivantes :

☒ Révision triennale

Toute demande de révision pourra être formée trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du locataire ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande de révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

A moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pourra excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, la variation de loyer qui en découle ne pourra conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

☐ Révision annuelle avec clause d'échelle mobile

Le loyer sera réajusté automatiquement et annuellement en plus ou en moins, sans l'accomplissement de formalités judiciaires ou extrajudiciaires, en fonction et dans les mêmes proportions que la variation de l'indice contractuel.

L'indexation du loyer par le jeu de la clause d'échelle mobile ne pourra faire obstacle à la révision découlant des dispositions des articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code de commerce.

Les parties conviennent de choisir l'indice suivant :

☒ l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) ☐ l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)

L'indice de référence choisi est le dernier connu à la date de signature du bail, soit l'indice du trimestre 20 , établi à :

CONGÉ ET RÉSILIATION

Le Preneur a la faculté de notifier un congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le Bailleur, ou à tout moment s'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou s'il a été admis au bénéfice d'une pension invalidité. Il en est de même, en cas de décès du Preneur, pour ses ayants droit.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité, décès) à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

Le Bailleur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de Commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

CLAUDE PÉNALE

En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires, le Preneur sera tenu d'une indemnité égale à 10% des sommes dues, sans préjudice des frais de recouvrement et de l'application de l'article 700 du Code de procédure civile. Cette clause sera applicable dans un délai de 15 jours après mise en demeure de payer, et ceci sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire.

En cas d'occupation des lieux après la résolution du bail, il sera dû par l'occupant jusqu'à son départ ou son expulsion, une indemnité égale au double du loyer et des charges contractuelles.

FRAIS ET ENREGISTREMENT

Les frais et honoraires de visite du Preneur, de constitution de son dossier, de rédaction du bail et d'état des lieux seront payés comme suit :

A la charge du Preneur : % A la charge du Bailleur : %

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

S'il est requis par l'une ou l'autre partie, l'enregistrement du bail est à la charge du Preneur qui s'oblige à enregistrer le bail dans un délai d'un mois à compter de la signature des présentes.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des obligations du présent bail ainsi que pour toutes notifications, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le Bailleur à l'adresse indiquée dans le présent bail.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

- ☒ Un état des lieux ;
- ☐ Un diagnostic de performance énergétique ;
- ☐ Un diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés ;
- ☐ Un dossier de diagnostics techniques comprenant :
 - un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;
 - un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;
 - un état des risques naturels, miniers et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans les zones de sismicité ;
- ☐ Une annexe environnementale pour les surfaces supérieures à 2000 m² ;
- ☐ Un extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges ;
- ☒ Les plans des lieux loués ;
- ☐ Un état récapitulatif et prévisionnel des travaux.

Le 04/01/2005 à ARGENTEUIL en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé

SCI 2001
Paris Nazareth
Siège Social : 32, rue Carême Prenant
95100 ARGENTEUIL

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.

1015

LE(S) PRENEUR(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

Lu et approuvé


LE ROI DU LIBAN
Spécialités Libanaises

32, Rue Carême Prenant - 95100 ARGENTEUIL
Tél.: 01 39 61 57 95
RCS Pontoise 408 401 685 - FR 07 408 401 685

CONTRAT DE LOCATION POUR LOCAUX NON MEUBLÉS

Soumis au titre I^{er} de la loi N° 89-462 du 6 juillet 1989, modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, et conforme au décret 2015-587 du 29 mai 2015.

Le présent contrat de location est applicable aux locations et aux colocations de logement nu et qui constituent la résidence principale du preneur, à l'exception :
- des colocations formalisées par la conclusion de plusieurs contrats entre les colocataires et le bailleur ;
- des locations de logements faisant l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 ou de l'article L. 321-6 du code de la construction et de l'habitation ;
- des locations de logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ne faisant pas l'objet d'une convention passée en application de l'article L. 351-2 précité.

DÉSIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Nom et prénom ou dénomination du bailleur :

Adresse : SCI 2001 PARIS NAZARETH
32, Rue Carême prenant 95100 Argenteuil

☐ Personne physique ☒ Personne morale

Si le bailleur est une personne morale, préciser s'il s'agit d'une société civile constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus : ☐ Oui ☐ Non

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Bailleur d'une part,

Éventuellement représenté par :

Nom et prénom ou dénomination du mandataire :

Adresse :

Activité du mandataire :

Le cas échéant, numéro et lieu de délivrance de la carte professionnelle :

Nom et adresse du garant :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire : MOONAD ELIAS

Adresse e-mail :

Et Nom et prénom ou dénomination du locataire :

Adresse e-mail :

Ci-après désigné(e) le Locataire d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le présent contrat a pour objet la location d'un logement ainsi déterminé :

A. Consistance du logement :

Adresse : 32 Rue Carême prenant 95100 Argenteuil

Bâtiment, étage, porte :

☐ Immeuble collectif ☐ Individuel
☐ Mono propriété ☐ Copropriété

Période de construction : ☒ Avant 1949 ☐ 1949 à 1974 ☐ 1975 à 1989 ☐ 1990 à 2005 ☐ Depuis 2005

Surface habitable : 120 environ m² Nombre de pièces principales : 4 + jardin 45 m²

Autres parties du logement : ☒ Grenier ☐ Comble aménagé ou non ☐ Terrasse ☒ Balcon ☐ Loggia ☐ Jardin

Autre : Local de stockage au R.D.C 40 m² environ

Éléments d'équipements : ☐ Cuisine équipée ☐ Installations sanitaires :

☐ Autre :

Chauffage : ☒ Individuel ☐ Collectif

En cas de chauffage collectif, modalités de répartition de la consommation du locataire :

Eau chaude sanitaire : ☒ Individuelle ☐ Collective

En cas de production collective, modalités de répartition de la consommation du locataire :

B. Destination des locaux :

☒ Usage d'habitation

☐ Usage mixte habitation et professionnel pour l'exercice de la profession de

sous réserve de l'obtention par le Locataire des autorisations administratives nécessaires.

C. Désignation des locaux et équipements accessoires de l'immeuble à usage privatif du locataire :

☐ Cave N° ☐ Parking N° ☐ Garage N°

D. Désignation des locaux, parties, équipements et accessoires de l'immeuble à usage commun :

☐ Garage à vélo ☐ Ascenseur ☐ Espaces verts ☐ Aires et équipements de jeux ☐ Laverie ☐ Local poubelles

☐ Gardiennage ☐ Autre prestation ou service collectif :

E. Équipement d'accès aux technologies de l'information et de la communication :

Modalités de réception de la télévision : individuel

Modalités de raccordement internet : individuel



DATE DE PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT

La durée du contrat et sa date de prise d'effet sont ainsi définies :

A. Date de prise d'effet du contrat : 1er janvier 2015

B. Durée du contrat : ☒ 3 ans ☐ 6 ans ☐ Durée réduite à :

(minimum 1 an)

Si la durée est réduite, préciser les raisons professionnelles ou familiales, ainsi que l'événement justifiant que le bailleur personne physique ait à reprendre le local :

En l'absence de proposition de renouvellement du contrat, celui-ci est, à son terme, reconduit tacitement pour les mêmes conditions. Le locataire peut mettre fin au bail à tout moment, après avoir donné congé.

Le bailleur, quant à lui, peut mettre fin au bail à son échéance et après avoir donné congé, soit pour reprendre le logement en vue de l'occuper lui-même ou une personne de sa famille, soit pour le vendre, soit pour un motif sérieux et légitime.



CONDITIONS FINANCIÈRES

Les parties conviennent des conditions financières suivantes :

A. Loyer :

• Le montant du loyer mensuel initial est fixé à 190 € (Cent quatre-vingt euros)
(Lorsqu'un complément de loyer est appliqué, le loyer mensuel s'entend comme la somme du loyer de base et de ce complément.)

• Modalités particulières de fixation du loyer initial applicables dans certaines zones tendues :

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au décret fixant annuellement le montant maximum d'évolution des loyers à la relocation : ☐ Oui ☒ Non

- Le loyer du logement objet du présent contrat est soumis au loyer de référence majoré fixé par arrêté préfectoral : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, le loyer de référence est de € / m², et le loyer de référence majoré est de € / m².

- Le loyer du logement objet du présent contrat comprend un complément de loyer : ☐ Oui ☒ Non

Si oui, le montant du loyer de base, nécessairement égal au loyer de référence majoré, est de €.

et le complément de loyer est de €, justifié par les caractéristiques suivantes :

• Informations relatives au loyer du dernier locataire :

(Obligatoires si le précédent locataire a quitté le logement moins de 18 mois avant la signature du bail)

Le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire est de € versé le

et révisé pour la dernière fois le

Le loyer sera automatiquement révisé le 1er janvier chaque année, selon l'indice de référence des loyers du (préciser la date ou le trimestre) :

B. Charges récupérables :

Les charges récupérables sont réglées par le Locataire sous forme de :

☐ Provisions sur charges avec régularisation annuelle

☐ Paiement périodique des charges sans provision

☐ Forfait de charges (possible uniquement dans le cas d'une colocation)

Le montant des provisions sur charges ou du forfait de charges est fixé à 50 €.

En cas de colocation avec forfait de charges, le forfait sera révisé chaque année dans les mêmes conditions que le loyer principal.

C. Contribution pour le partage des économies de charges :

La participation du Locataire pour le partage des économies de charges est fixée à : € pour une durée restant à courir au jour de la signature du contrat de :

Éléments justifiant les travaux d'économie d'énergie réalisés et donnant lieu à cette contribution :

D. En cas de colocation, souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte des colocataires :

☐ Oui ☒ Non

Si oui, le montant total annuel récupérable au titre cette assurance est de 180 € (ce montant correspond au montant de la prime d'assurance annuelle, éventuellement majoré dans la limite d'un montant fixé par décret). Cent quatre-vingt €

Ce montant est récupérable par douzième, soit 130 € par mois.

E. Modalités de paiement :

Le montant total dû pour un mois de location est de : € (en toutes lettres)

, détaillé comme suit : loyer : 190 €, charges récupérables : 180 €, contribution pour le partage des économies de charges : €, et en cas de colocation, assurance récupérable pour le compte des colocataires : €.

Cette somme est payable d'avance et en totalité le 1er de chaque mois, à l'adresse du ☒ Bailleur ☐ du Mandataire.

F. Modalités de réévaluation d'un loyer manifestement sous-évalué :

(Possible uniquement lors d'un renouvellement de contrat)

Le montant de la hausse de loyer mensuelle est fixé à € appliquée ☐ par tiers ☐ par sixième (selon la durée du contrat et le montant de la hausse de loyer).

TRAVAUX

A. Travaux d'amélioration ou de mise en conformité avec les caractéristiques de décence :

Montant et nature des travaux effectués depuis la fin du dernier contrat de location ou depuis le dernier renouvellement :

Montant et nature des travaux d'amélioration effectués au cours des six derniers mois :

B. Majoration du loyer en cours de bail consécutive à des travaux d'amélioration entreprise par le bailleur :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la majoration du loyer (non valable pour les travaux de mise en conformité avec les caractéristiques de décence) :

C. Diminution de loyer en cours de bail consécutive à des travaux entreprise par le locataire :

Nature des travaux, modalités d'exécution et délai de réalisation :

Montant de la diminution du loyer : € pendant une durée de mois.

En cas de départ anticipé du locataire, le locataire sera dédommagé sur justification des dépenses effectuées selon les modalités suivantes :



GARANTIES

Pour la garantie de l'exécution des obligations du Locataire, il est prévu un dépôt de garantie ou une garantie autonome d'un montant

de 130 € (en toutes lettres Cent Trente euros) correspondant à un mois de loyer hors charges.

CLAUSE DE SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de locataires, ceux-ci sont tenus de manière solidaire et indivisible de toutes les obligations du bail.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu que la présente location sera résiliée de plein droit sans aucune formalité judiciaire :

- à défaut de paiement au terme convenu du loyer ou des charges, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de versement du dépôt de garantie, et deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de souscription d'une assurance contre les risques locatifs (sauf en cas de souscription par le Bailleur d'une assurance pour le compte du Locataire), et un mois après un commandement de payer demeuré infructueux,
- à défaut de respect de l'obligation d'user paisiblement des locaux loués, résultant de troubles de voisinage constatés par une décision de justice passée en force de chose jugée.

HONORAIRES DE LOCATION

(Uniquement lorsque le contrat de location est conclu avec le concours d'une personne mandatée et rémunérée à cette fin).

A. Dispositions applicables

Il est rappelé les dispositions de l'article 5 (I) de la loi du 6 juillet 1989, alinéas 1 à 3 : la rémunération des personnes mandatées pour se livrer ou prêter leur concours à l'entremise ou à la négociation d'une mise en location d'un logement, tel que défini aux articles 2 et 25-3, est à la charge exclusive du bailleur, à l'exception des honoraires liés aux prestations mentionnées aux deuxième et troisième alinéas du présent I.

Les honoraires des personnes mandatées pour effectuer la visite du preneur, constituer son dossier et rédiger un bail sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au preneur pour ces prestations ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à la signature du bail.

Les honoraires des personnes mandatées pour réaliser un état des lieux sont partagés entre le bailleur et le preneur. Le montant toutes taxes comprises imputé au locataire pour cette prestation ne peut excéder celui imputé au bailleur et demeure inférieur ou égal à un plafond par mètre carré de surface habitable de la chose louée fixé par voie réglementaire et révisable chaque année, dans des conditions définies par décret. Ces honoraires sont dus à compter de la réalisation de la prestation.

Les plafonds de ces honoraires sont les suivants :

- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière de prestation de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail : € / m² de surface habitable ;
- Montant du plafond des honoraires imputables au locataire en matière d'établissement de l'état des lieux d'entrée : € / m² de surface habitable.

B. Détail et répartition des honoraires

1. Honoraires à la charge du bailleur

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

- Autres prestations (préciser le détail des prestations et conditions de rémunération) :

2. Honoraires à la charge du locataire

- Prestations de visite du preneur, de constitution de son dossier et de rédaction de bail (préciser le détail des prestations effectivement réalisées et le montant des honoraires TTC dus à la signature du bail) :

- Prestation de réalisation de l'état des lieux d'entrée (préciser le montant des honoraires TTC dus à compter de la réalisation de la prestation) :

AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

ANNEXES

Les parties reconnaissent avoir émis ou reçu :

☐ Le cas échéant, un extrait du règlement concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.

☐ Un dossier de diagnostic technique comprenant :

- un diagnostic de performance énergétique ;

- un constat de risque d'exposition au plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 ;

- le cas échéant, une copie d'un état mentionnant l'absence ou la présence de matériaux ou de produits de la construction contenant de l'amiante ;

- le cas échéant, un état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, dont l'objet est d'évaluer les risques pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes ;

- le cas échéant, un état des risques naturels et technologiques pour les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité.

☐ Une notice d'information relative aux droits et obligations des locataires et des bailleurs.

☐ Un état des lieux (ce document est établi lors de la remise des clés, dont la date peut être ultérieure à celle de conclusion du contrat.)

☐ Le cas échéant, une autorisation préalable de mise en location.

☐ Le cas échéant, les références aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

Le 17 janvier 2011 à Argenteuil

en 2 originaux dont un remis à chaque signataire.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

LE(S) LOCATAIRE(S)
Signature(s) précédée(s) de la mention « Lu et approuvé »

SCI 2001
Paris Nazareth
Siège Social : 32, rue Carême Prénant
95100 ARGENTEUIL

Reproduction interdite, tous droits réservés à EXACOMPTA.