

**AUDIENCE de VENTE FORCEE JEX TJ BOBIGNY
du MARDI 04 NOVEMBRE 2025 à 14 H 00**

*STUDIO sis à NOISY LE GRAND (93160) Résidence « NOISY RESIDENCE 2 » ;
Boulevard de la Closerie – Lieudit Clos Mont d'Est- 421-424 la Closerie (lot :
1198)*

MISE A PRIX : 37 000 €

Affaire : BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE

/ BERNARD Michel

Dossier 25116 DP

RG : 25/00386

Jgt JEX orientation du 15/07/2025

DIRE (annexe BAIL)

L'an deux mille vingt cinq, et le : 23 OCTOBRE.-----

Au Greffe du JEX des Saisies Immobilières du Tribunal
Judiciaire de BOBIGNY, et par devant Nous, Greffier, a comparu
Maître Thierry BAQUET, membre de la SCP DROUX & BAQUET,
poursuivant la vente par adjudication aux Enchères Publiques dont
s'agit.

Lequel nous a fait savoir qu'il entendait annexer au cahier
des conditions de vente, le bail commercial signé entre
M. BERNARD & Melle RAMPANT et la SNC « LA COMPAGNIE
HOTELIERE DE GESTION » le 22/07/2009 ainsi que le mail du
GROUPE RESIDIS, gérant les biens saisis, du 20/10/2025
indiquant le loyer actuel de 7 344.40 € H.T./an.

Que le poursuivant entend donner ces renseignements à
titre de pure information.

Et à ledit Maître Thierry BAQUET, Avocat, signé sous toutes
réserves.

De: Sabine Scopsi <s.scopsi@Grouperesidis.fr>
Envoyé: lundi 20 octobre 2025 17:21
À: dp@plcavocats.fr
Objet: RE: BNP PF/BERNARD Michel

Bonjour Maitre,

A ce jour, le loyer est de 7.344,40 €HT par an.

Cordialement



De : dp@plcavocats.fr <dp@plcavocats.fr>
Envoyé : jeudi 16 octobre 2025 08h15
À : Sabine Scopsi <s.scopsi@Grouperesidis.fr>
Objet : RE: BNP PF/BERNARD Michel

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de dp@plcavocats.fr. Pourquoi c'est important
Chère Madame

Je vous remercie pour cet envoi, pouvez-vous me préciser le montant du loyer actuel ?

Cordialement



Cabinet PUGET LEOPOLD-COUTURIER
Dominique PLACET
Avocats au Barreau de Paris
01 47 66 59 89/ avocats@plcavocats.fr
24 rue Godot de Mauroy-75009 Paris
plcavocats.fr

*Ce message peut contenir des INFORMATIONS CONFIDENTIELLES destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de le détruire et de n'en divulguer le contenu à personne.
This message may contain CONFIDENTIAL INFORMATION intended only for use by the addressee. If you have received it by mistake, thank you for notifying us immediately by telephone or by e-mail, for deleting and not delivering it, this to anyone else.*

De : Sabine Scopsi <s.scopsi@Grouperesidis.fr>

Envoyé : mercredi 17 septembre 2025 13:34

À : dp@plcavocats.fr

Objet : RE: BNP PF/BERNARD Michel

Bonjour Madame,

Suite à votre demande, nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe la copie du bail que nous avons en notre possession.

Nous vous en souhaitons une bonne réception et nous restons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

Cordialement



De : dp@plcavocats.fr <dp@plcavocats.fr>

Envoyé : mercredi 17 septembre 2025 12h47

À : Sabine Scopsi <s.scopsi@Grouperesidis.fr>

Objet : BNP PF/BERNARD Michel

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de dp@plcavocats.fr. Pourquoi c'est important
Je suis en charge d'une procédure de saisie immobilière au JEX TJ BOBIGNY dont la vente forcée est prévue le 04/11/2025, concernant des biens sis à :

NOISY LE GRAND (93) dans une résidence hôtelière à vocation sociale

Résidence « NOISY RESIDENCE 2 » - Immeuble « LES ARCADES »

Lieudit Clos du Mont d'Est - 421-424 la Closerie

Lot volume 326 (lot 1198)

appartenant à M. BERNARD Michel et à Mme Josiane RAMPANT son épouse.

Les biens sont loués et gérés par la Société « RESIDIS ».

Je vous remercie de bien vouloir me communiquer une copie du bail et le prix actuel du loyer.

Bien cordialement



D. PLACET pour **Béatrice LEOPOLD COUTURIER**

Avocats au Barreau de PARIS

01 47 66 59 89/ avocats@plcavocats.fr

24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS

Ce message peut contenir des INFORMATIONS CONFIDENTIELLES destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de le détruire et de n'en divulguer le contenu à personne.

This message may contain CONFIDENTIAL INFORMATION intended only for use by the addressee. If you have received it by mistake, thank you for notifying us immediately by telephone or by e-mail, for deleting and not delivering it, this to anyone else.

De: Sabine Scopsi <s.scopsi@Grouperesidis.fr>
Envoyé: mercredi 17 septembre 2025 13:34
À: dp@plcavocats.fr
Objet: RE: BNP PF/BERNARD Michel
Pièces jointes: BAILBERNARD.pdf

Bonjour Madame,

Suite à votre demande, nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe la copie du bail que nous avons en notre possession.

Nous vous en souhaitons une bonne réception et nous restons à votre entière disposition pour toutes informations complémentaires.

Cordialement



De : dp@plcavocats.fr <dp@plcavocats.fr>
Envoyé : mercredi 17 septembre 2025 12h47
À : Sabine Scopsi <s.scopsi@Grouperesidis.fr>
Objet : BNP PF/BERNARD Michel

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de dp@plcavocats.fr. Pourquoi c'est important
Je suis en charge d'une procédure de saisie immobilière au JEX TJ BOBIGNY dont la vente forcée est prévue le 04/11/2025, concernant des biens sis à :
NOISY LE GRAND (93) dans une résidence hôtelière à vocation sociale
Résidence « NOISY RESIDENCE 2 » - Immeuble « LES ARCADES »
Lieudit Clos du Mont d'Est - 421-424 la Closerie
Lot volume 326 (lot 1198)
appartenant à M. BERNARD Michel et à Mme Josiane RAMPANT son épouse.

Les biens sont loués et gérés par la Société « RESIDIS ».
Je vous remercie de bien vouloir me communiquer une copie du bail et le prix actuel du loyer.

Bien cordialement

NOISY RESIDENCE

NOISY-LE-GRAND

BAIL COMMERCIAL DE LOCAUX MEUBLÉS Soumis au Chapitre V du Titre IV du Livre Ier du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1° Monsieur Michel Jean Jacques BERNARD, Magasinier - Chauffeur, demeurant à VILLERS-CHIEF (25530) 12, rue de Beaume les Dames, Célibataire,
Né à SURMONT (25380) le 10 septembre 1967,
Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi qu'il le déclare.

2° Mademoiselle Josiane Geneviève Alexandre RAMPANT, Coiffeuse, demeurant à VILLERS-CHIEF (25530) 12, rue de Beaume les Dames, Célibataire,
Née à BESANCON (25000) le 13 avril 1975,
Non soumis à un pacte civil de solidarité, ainsi qu'elle le déclare.

Ci-après dénommés "LE BAILLEUR" et agissant solidairement entre eux.

- D'UNE PART -

ET :

La Société en Nom Collectif LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION au capital de 38.112 Euros dont le siège social est 4, rue Sédillot, 75007 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 401 100 078.

Représentée par Madame *Claudy BORRAS*, , clerc de notaire,
domiciliée à FLORENSAC (34510), 3 rue des Violettes,

Dûment habilitée à l'effet des présentes aux termes d'un pouvoir sous seing privé en date du 25 septembre 2007 déposé au rang des minutes de Maître Patrick MOUIAL, notaire à FLORENSAC (34510), le 27 septembre 2007, complété par une délibération des associés de ladite société en date du 11 décembre 2008, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes dudit notaire le 15 décembre 2008.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR".

- D'AUTRE PART -

INITIALES

JR

INITIALES

MB

E

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1	OBJET
Article 2	DESIGNATION
Article 3	DUREE
Article 4	ETAT DES LIEUX
Article 5	DESTINATION
Article 5 bis	ETAT DES RISQUES
Article 5 ter	DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Article 6	CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE
Article 7	TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS
Article 8	ENTRETIEN
Article 9	VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX
Article 10	IMPOTS ET TAXES
Article 11	ASSURANCES
Article 12	CESSION DE BAIL
Article 13	SOUS LOCATION
Article 14	RESTITUTION DES LIEUX

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 15	LOYER
Article 16	TAXES ET DROITS
Article 17	CHARGES ET ACCESSOIRES
Article 18	MODALITES DE REGLEMENT
Article 19	INDEXATION DU LOYER

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 20	CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS
Article 21	FRAIS ET ENREGISTREMENT
Article 22	ELECTION DE DOMICILE

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

INITIALES

JR

INITIALES

MB

e

Il a été établi, ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes.

CHAPITRE I - DESCRIPTION

Article 1 - OBJET

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte les locaux meublés dont il est propriétaire, ci-après désignés sous le CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES.

Article 2 - DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les locaux meublés loués pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

La Résidence dont font partie les locaux meublés loués est soumise au régime de la copropriété des immeubles bâtis, suivant règlement de copropriété - état descriptif de division établi par acte notarié dont une copie a été remise au Preneur qui le reconnaît.

Article 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 11 années entières et 9 mois consécutifs à compter de la date d'effet du bail stipulée au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES ci-après.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Nouveau Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du Nouveau Code de Commerce.

A l'issue de cette première période, le Preneur pourra bénéficier du droit au renouvellement résultant du statut des baux commerciaux.

Article 4 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du Preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le Preneur faisait défaut, les locaux meublés loués seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 5 - DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les locaux meublés loués dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES, paisiblement et conformément aux Articles 1728 & 1729 du Code Civil.

INITIALES

JR

INITIALES

NB

C

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux meublés loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais, ni recherché, ni inquiété à ce sujet.

Article 5 bis - INFORMATION DU PRENEUR (art. 124-5 Code de l'Environnement)

Le Bailleur déclare, conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit mais qu'ils ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé.

En conséquence, le Bailleur a établi ce jour un « Etat des risques naturels et technologiques » qui est ci-annexé, dont il résulte qu'en vertu de l'arrêté préfectoral du 13 février 2006, la Commune de NOISY-LE-GRAND est en zone sujette aux aléas « Inondation » et « Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles ».

Le Bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L. 125-2 ou L.128-2 du code des assurances.

Le Preneur, de son côté, déclare être parfaitement informé des documents sus visés ainsi que de la situation qui en résulte, et vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur.

Article 5 ter - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le Preneur déclare être parfaitement informé des dispositions des articles L. 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation qui permettent aux locataires d'obtenir du bailleur un diagnostic de performance énergétique des biens loués.

Il dispense expressément le Bailleur de fournir ce diagnostic de performance énergétique des LOCAUX MEUBLES LOUES, déclarant renoncer à tout recours contre le Bailleur, quelles que soient les performances énergétiques des LOCAUX MEUBLES LOUES.

CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer, ni résiliation, ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification des charges et conditions du présent bail ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties.

INITIALES

JR

INITIALES

MB

E

Article 6 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le Preneur prendra les locaux meublés loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement, remplacement de mobilier ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le Preneur devra en toute hypothèse maintenir les locaux meublés loués en état permanent d'utilisation pendant toute la durée du présent bail.

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait ou de celui de ses proposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, un mois après sommation restée infructueuse.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseurs, etc...

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'Assemblée des Copropriétaires.

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges ou le règlement intérieur s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

Le Preneur ne devra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Preneur ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

Article 7 - TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le Preneur maintiendra les locaux meublés loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail la totalité des réparations locatives ou autres, à l'exclusion des grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du Bailleur. Sont exclues les charges qui seraient votées en assemblée générale des copropriétaires et qui ne correspondraient pas aux stricts besoins de l'exploitation.

INITIALES
JR

INITIALES
NB



Le Preneur ne pourra effectuer dans les locaux meublés loués des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité, et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Le Preneur supportera à ses frais toutes modifications d'arrivées, de branchements, de remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage ou du téléphone.

Si les locaux meublés loués sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, resteront, à l'expiration du bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, n'appartenant pas au Bailleur, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les locaux meublés loués en état après cet enlèvement.

Le Preneur pourra apposer toutes enseignes, y inclus sans que cela soit limitatif, tout auvent et/ou bannière, enseigne ou non, dans le respect de la réglementation administrative éventuellement applicable, du règlement de copropriété et du règlement intérieur de l'immeuble, à ses propres risques et périls, garantissant le Bailleur contre tout recours né de l'installation ou de la présence de ces enseignes.

Article 8 - ENTRETIEN

Le Preneur devra notamment entretenir tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation), ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries.

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

INITIALES
JR

INITIALES
NB

e

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tout frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux meublés loués et devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux meublés loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Article 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les locaux meublés loués pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le Preneur devra laisser visiter les locaux meublés loués par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 48 heures de la part du Bailleur.

Article 10 - IMPOTS ET TAXES

Le Preneur acquittera les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, et plus généralement toutes dépenses liées à son exploitation.

Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail.

Le Bailleur conservera à sa charge la totalité des impôts et taxes mis ordinairement à la charge des propriétaires loueurs, et notamment l'intégralité de la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail.

Article 11 - ASSURANCES

Le Preneur fera assurer, pour le compte du Bailleur et en rapport avec le Syndic de la copropriété, l'immeuble et son contenu et les maintiendra assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie, le dégât des eaux et autres risques par une compagnie notoirement solvable, ainsi que contre les risques locatifs et le recours des voisins. Il paiera ponctuellement les primes afférentes à ces assurances. Il justifiera 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 percevra seul les indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

INITIALES

SR

INITIALES

NB

e

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout au Bailleur à première réquisition de sa part.

Article 12 - CESSION

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

Toute cession devra avoir lieu par acte sous seing privé ou notarié auquel le Bailleur sera appelé, par LRAR ou par acte extrajudiciaire notifié au moins 15 jours avant la signature ; cette notification devra en outre comporter le projet de cession à régulariser. Dans l'acte de cession, les cessionnaires devront s'obliger au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Enfin, en cas de régularisation de la cession, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au Bailleur dans le mois de la signature aux frais du Preneur, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Article 13 - SOUS-LOCATION

Il est expressément convenu que le Preneur pourra librement consentir, en franchise des formalités prévues à l'article L145-31 du Code de Commerce, toute sous-location, et se substituer toute personne ou société dans les lieux loués.

Le Preneur est autorisé, de plein droit, à sous-louer les locaux meublés loués, étant précisé que cette autorisation ne vaut que pour une sous-location conforme à la destination définie ci-après au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES.

La sous-location ne pourra être consentie que pour des périodes de temps déterminées n'excédant pas la durée du bail, éventuellement renouvelée. Les sous-locataires n'auront aucun lien juridique avec le Bailleur.

Le Bailleur dispense expressément le Preneur de l'appeler à concourir aux conventions de sous-location.

Le Preneur est autorisé de plein droit, à donner les locaux meublés loués en gestion et à conclure tout mandat de gestion y afférent.

Article 14 - RESTITUTION DES LIEUX

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel de son propre éventuel mobilier et de ses marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous arriérés de loyer et accessoires.

INITIALES
JR

INITIALES
NB

e

Il devra également rendre en bon état les locaux meublés loués en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 15 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'Article 19.

Article 16 - TAXES ET DROITS

Le loyer ci dessus mentionné s'entend hors taxes. Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en même temps que chaque terme trimestriel de loyer hors taxe, le montant de la taxe à la valeur ajoutée au taux en vigueur (actuellement 5,50 %) par option du Bailleur en conformité de l'article 293 F du Code général des impôts.

Article 17 - CHARGES ET ACCESSOIRES

Le Preneur remboursera au Bailleur, dans les trois mois suivant leur acquit et sur présentation des justificatifs, l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux meublés loués (à l'exception toutefois de celles concernant des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil), ainsi que les impôts et taxes dont les locataires sont ordinairement tenus, et plus généralement toutes dépenses liées à l'exploitation des locaux meublés loués.

Article 18 - MODALITES DE REGLEMENT

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et à terme échu, les 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre de chaque année. Le premier et le dernier loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés « portables » au domicile du Bailleur ou de son mandataire. Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles.

Article 19 - INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation triennale.

Le loyer sera réajusté en plus ou en moins, tous les trois ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

INITIALES
JR

INITIALES
MB

E

Le taux de variation indiciaire triennal sera calculé en fonction du dernier indice publié à la date d'effet du bail, puis ensuite de l'indice trimestriel strictement correspondant de l'année de la révision.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué, à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est expressément convenu qu'à défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du bail ou de payer exactement un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer signifié à personne ou à domicile, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause et demeuré sans effet pendant ce délai.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

Article 21 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le Bailleur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes s'élevant à 250,83 € H.T. (300 T.T.C.) ainsi qu'il s'y oblige. Une copie du présent bail sera annexée à l'acte authentique d'achat des locaux loués meublés par le Bailleur.

Article 22 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son Siège Social et le Preneur dans les locaux meublés loués.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent bail seront exclusivement du ressort du Tribunal de Grande Instance de PARIS.

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

Dans ce chapitre, seuls sont repris les Articles de Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

INITIALES

SR

INITIALES

MB

C

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :

Immeuble Les Arcades 424 La Closerie - Mont d'Est - 93160 NOISY-LE-GRAND.

ADRESSE DU QUITTANCEMENT :

Voir adresse du Bailleur en page 1.

DESIGNATION :

Dans la Résidence de Tourisme NOISY RESIDENCE, située à NOISY-LE-GRAND (93160), Immeuble Les Arcades, 424 La Closerie :

AU NIVEAU 3 DU BATIMENT "B" :**LOT MILLE CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT (1198) :**

Un studio situé au niveau 3 du corps de bâtiment « B », portant la référence « 2.03 » sur le plan de ce niveau, comprenant : entrée, coin cuisine, séjour-chambre avec placard, salle de bains avec W.C.

Et les 5/1.000èmes des parties communes générales.

Et le mobilier garnissant ce lot, appartenant au Bailleur, dont la liste est annexée au présent bail.

DESTINATION :

Le Preneur entend exercer dans les locaux meublés loués, de même que dans l'ensemble des autres locaux meublés composant la Résidence de Tourisme "NOISY RESIDENCE" dont il est déjà ou va être incessamment locataire, l'activité d'exploitation d'une "Résidence de Tourisme classée" au sens des dispositions de l'arrêté du Ministre du Tourisme du 14 février 1986 modifié, consistant en la sous-location de ces locaux meublés pour des périodes de temps déterminées, avec la fourniture de différents services ou prestations à sa clientèle.

L'activité exercée par le Preneur, soumise à la TVA, répond également aux dispositions de cet Arrêté, ainsi qu'à celles de l'article 261-D-4° du Code général des impôts et des articles 176 et 178 de l'annexe II dudit Code.

Le Preneur bénéficiera de la jouissance des parties communes et des éléments d'équipements collectifs de la Résidence, lesquels forment un tout homogène, indispensable à l'exploitation de l'immeuble, à sa destination spécifique et notamment touristique.

DECLARATIONS DU PRENEUR :

Il est l'exploitant de la Résidence NOISY RESIDENCE sus-désignée, qui sera classée dans la catégorie "Résidence de Tourisme Trois Etoiles".

Il disposera à ce titre pendant toute la durée du bail de toutes les infrastructures et moyens d'exploitation répondant aux normes imposées par la réglementation en vigueur et nécessaires

INITIALES

JR

INITIALES

MB

C

à l'exercice de ses activités dans ladite Résidence, et notamment des locaux équipés et meublés destinés à l'accueil-réception de la clientèle et au service des petits-déjeuners.

ENGAGEMENTS DU PRENEUR :

Il fera tout le nécessaire en vue du classement de la Résidence NOISY RESIDENCE en "Résidence de Tourisme" de catégorie minimale "Trois Etoiles", dans les meilleurs délais, et veillera à ce que ce classement soit maintenu pendant toute la durée du bail.

En toute hypothèse, il s'engage à proposer à sa clientèle, à sa demande, pendant toute la durée du bail, au moins deux des quatre prestations minimales suivantes : accueil et réception, petit-déjeuner, blanchisserie et fourniture du linge de maison, entretien et nettoyage des logements.

DATE D'EFFET DU BAIL - MISE A DISPOSITION DES LOCAUX :

Le présent bail prendra effet le jour de l'acte authentique d'acquisition par le Bailleur des locaux meublés loués, la prise de possession par le Preneur intervenant le même jour.

Le paiement du premier loyer aura lieu le 31 décembre 2009. Il inclura également le loyer de la période courue du jour de la prise d'effet du bail jusqu'au 30 septembre 2009, calculée prorata temporis.

LOYER ANNUEL DE BASE H.T. : 6.606 €

Loyer trimestriel H.T. :	1.651,50 €
T.V.A. 5,50 % :	90,83 €
Total :	1.742,33 €

INDEXATION :

Triennale en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE et conformément aux dispositions de l'Article 19 ci-dessus.

L'indice de base est celui en vigueur à la date d'effet du présent bail.

Fait en 2 exemplaires originaux ;

A *MAIRIE* le *22 juillet 2009* pour le BAILLEUR

Et à FLORENSAC le *29 juillet 2009* pour le PRENEUR.

SIGNATURE

SIGNATURE

LE BAILLEUR (1)

LE PRENEUR (1)

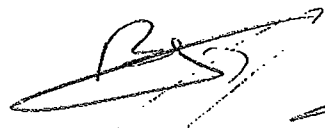
(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE"

Lu et Approuvé
[Signature]

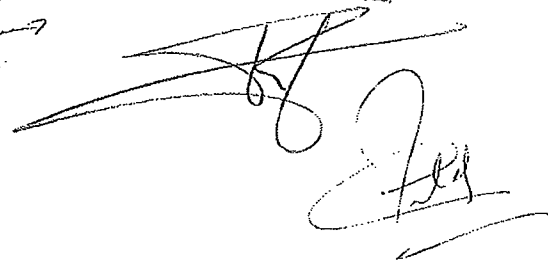
Lu et approuvé
[Signature]

STUDIO		
KITCHENETTE	MEUBLE BAS	1
	PLAQUE ELECTRIQUE 2 FEUX	1
	FRIGIDAIRE TABLE TOP	1
	EVIER 1 BAC	1
	MICRO ONDE /FOUR	1
	CAFETIERE	1
	GRILLE PAIN	1
	BANDEAU LUMINEUX	1
	KIT VAISSELLE	1
	POUBELLE	1
SALLE DE BAINS	MIROIR	1
	PORTE PAPIER TOILETTE	1
	PORTE SERVIETTE	1
	PORTE SAVON	1
	SECHE CHEVEUX	1
	PRISE RASOIR	1
	PARE DOUCHE / RIDEAUX DOUCHE	1
	POUBELLE	1
CHAMBRE / SEJOUR	PLACARD	1
	TABLE DE NUIT	2
	TABLE DEJEUNER	1
	CANAPE LIT 2 PLACES	1
	CANAPE / FAUTEUIL (suivant config)	1
	CHAISES	4
	PLAN DE TRAVAIL	1
	TELEVISION	1
	MEUBLE PORTE TV	1
	COFFRE-FORT INTEGRE	1
	TELEPHONE	1
	LAMPE TABLE DEJEUNER	1
	LAMPE BUREAU	1
	LAMPE CHEVET	2
	RIDEAUX	1

SIGNATURE

4 

SIGNATURE





Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 2006-0385

du 13/02/2006

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

Les Arcades 424 La Closerie Mont d'Est

93160 NOISY LE GRAND

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui ☐

Non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui ☐

Non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui ☐

Non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒

Crue torrentielle ☐

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

Mouvement de terrain ☒

Sécheresse ☐

Séisme ☐

Cyclone ☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☐

autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit *

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☒

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- Arrêté préfectoral n° 2006-0385 du 13/02/2006 relatif à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs
- Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques
- Carte des aléas du projet de PPR Inondation de la Marne
- carte des aléas liés au retrait-gonflement de la Marne
- Etat des arrêtés de Catastrophe Naturelle

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Bailleur

Nom prénom

M. Michel BERNARD et Melle Josiane RAMPANT

SIGNATURE

8. Locataire

Nom prénom

SNC LA COMPAGNIE HOTELIERE DE GESTION

9. Date

à

Florenville

le 29 juillet 2006

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

ARRETE n°2006 - 0385 -
relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers
sur les risques naturels et technologiques majeurs
situés sur la commune de Noisy-le-Grand

Le préfet de la Seine-Saint-Denis
Chevalier de la Légion d'Honneur

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;
Vu la loi n°2004-811 du 13 août 2004 de modernisation et de sécurité civile,

Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, directeur de Cabinet ;

ARRETE :

Article 1 :

Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Noisy-le-Grand sont consignés dans un dossier d'information annexé au présent arrêté.

Article 2 :

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique listant les risques recensés sur le territoire de la commune et les documents de référence attachés, et donnant des indications sur l'intensité des risques recensés lorsqu'elle est connue ;
- les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en mairie de Noisy-le-Grand, sous-préfecture du Raincy et à la préfecture de Bobigny aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Article 3 :

Les informations contenues dans ce dossier sont mises à jour au regard des conditions mentionnées à l'article L125-5 du code de l'environnement.

4

INITIALES

nb

1

INITIALES

JR

42

Article 4

Une copie du présent arrêté et du dossier d'information est adressée au maire de la commune de Noisy-le-Grand et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Noisy-le-Grand. Il est publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département et mentionné dans un journal d'annonce légale diffusé dans le département.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture.

Article 5

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de service régionaux et départementaux et le maire de la commune de Noisy-le-Grand sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait, le 13 février 2006

Le préfet,

Signé

Jean François CORDET

4

INITIALES

NB

INITIALES

JR

4
2



Préfecture de Seine-Saint-Denis

Commune de NOISY-LE-GRAND

Dossier d'informations sur les risques naturels et technologiques
pour l'application des I, II de l'article L 125-5 du code de l'environnement

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° 2006-0385

du 13 février 2006

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n oui X non

prescrit date 5 janvier 1999 aléa Inondation

prescrit 23 juillet 2001 Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles

Les documents de référence sont :

Carte des aléas du projet de PPR Inondation de la Marne en mairie, en sous-préfecture et en préfecture X
(1/5 000^{ème})

Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles X
(1/100 000^{ème})

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t oui non X

 date aléa

Les documents de référence sont :

 en mairie, en sous-préfecture et en préfecture

4. Description succincte de l'intensité du risque

La commune est soumise à l'aléa Inondation
d'intensité très forte X forte X autre X

La commune est soumise à l'aléa Mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles
d'intensité forte X moyenne X faible X

Pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Carte des aléas du projet de PPR Inondation de la Marne (1/5 000^{ème})

Carte des aléas liés au retrait-gonflement des argiles (1/100 000^{ème})

Date d'élaboration de la présente fiche Janvier 2006

INITIALES

Y 3 NB

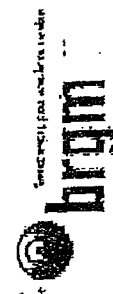
INITIALES

JR E



Aleá Retrait-Gonflement des sols argileux

Carte d'Aleá Retrait-Gonflement



Page d'accueil

Présentation

Carte d'aleá

Télécharger



0 1 km



Zoom : 7 km

Coeff. de zoom :

Pour agrandir la carte, cliquez sur la loupe. Pour zoomer avant le coefficient, cliquez sur le bouton, ou cliquez sur la carte.

INITIALES
AB

INITIALES
JR

Légende

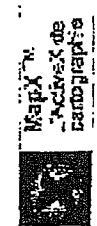
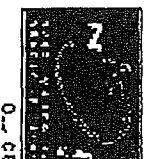
Les données sont visibles dans une fenêtre inférieure à 250 km

Aleá retrait gonflement :

- Nbr réalisé
- Aleá à priori nul
- Aleá faible
- Aleá moyen
- Aleá fort

Couche de fond apparente :
Fonds scanrés 1/25000 GN

Départements : 77, 78, 91, 92



Résultat de la recherche

Noisy-le-Grand - Mise à jour : 02/06/2006
INSEE : 93051 - Population : 58460
Département : SEINE SAINT-DENIS - Région : Ile-de-France

Risques

Mouvement de terrain Avec enjeu humain
Inondation Avec enjeu humain
Transport de marchandises dangereuses avec enjeu humain

Procédure d'information

Date notification DCS : 19/11/2001

Accès à la cartographie du risque "retrait-gonflement des argiles" sur la commune

Atlas de Zone Inondable

Aléa : Nom de l'AZI : Début le Fin le

Prise en compte dans l'aménagement

Plans	Bassin de risque	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPR Mouvement de terrain - Tassements différentiels	-	23/07/2001		
PPR Inondation	Marne	05/01/1999		

Les éléments relatifs aux arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle sont réputés fiables car directement issus du secrétariat de la commission nationale. Par contre, les informations sur les PPR de cette page ne peuvent servir de base pour la mise en place de l'information aux acquéreurs et locataires. Seuls les arrêtés préfectoraux, publiés sur les sites des préfectures, offrent la garantie d'exhaustivité nécessaire.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	11/04/1983	23/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
Inondation - Par ruissellement	06/07/1987	06/07/1987	27/09/1987	09/10/1987

INITIALES
MB

INITIALES
JR

et coulée de boue				
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/01/1991	30/06/1993	27/05/1994	10/06/1994
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/1993	31/12/1994	28/07/1995	09/09/1995
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	23/12/1993	18/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/12/1993	18/01/1994	12/04/1994	29/04/1994
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/01/1995	31/12/1996	19/09/1997	11/10/1997
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/01/1997	31/12/1998	19/03/1999	03/04/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	06/07/1999	06/07/1999	14/04/2000	28/04/2000
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/07/1999	06/07/1999	14/04/2000	28/04/2000
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	07/07/2000	07/07/2000	30/11/2000	17/12/2000
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	07/07/2000	07/07/2000	30/11/2000	17/12/2000
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005

INITIALES

NB

INITIALES

JR