LE COMMISSAIRE DE JUSTICE

Votre partenaire

Votre partenaire

« *SELARL HUIS AINTER - Philippe DUC et Patricia VALLINO* »

Société Anonyme (SA) BNP PARIBAS

Procès-verbal de description du vendredi 17 mars 2023

BOURG EN BRESSE

Particuliers ou Entreprises, le Commissaire de Justice peut vous aider.

Ses activités :

Conseils aux particuliers & aux entreprises, chèques impayés, constats avec photos et vidéo, recouvrement de créances, signification d'actes, vente aux enchères ...

selarl HUIS AINTER - Office de BOURG EN BRESSE

Philippe DUC – Patricia VALLINO
Commissaires de Justice Associés
2 rue clavagry
01000 BOURG EN BRESSE
Tél. : 04 74 22 10 21
Fax. : 04 74 23 26 39
email : officebourg@huisainter.fr

PREMIER ORIGINAL

Acte numéro : 2200337

PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

VENDREDI DIX SEPT MARS
DEUX MILLE VINGT TROIS
de 07 heures 55 à 10 heures 35

A LA REQUETE DE :

La Société Anonyme (SA) **BNP PARIBAS**, dont le siège social est 16 boulevard des Italiens, 75009 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS n°662 042 449, agissant diligence de son représentant légal en exercice

M'AYANT EXPOSE :

que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à :

Propriété de

Agissant en vertu :

A : La copie en due forme d'un acte reçu le 27/07/2009, par Maître Paul GAUD, Notaires associés de la société civile professionnelle. « Paul GAUD, Patrick NAZARETH, Stéphane VIEILLE et Louis-Philippe TANDONNET», notaire, associé à Bourg-en-Bresse, contenant :

1° prêt par la BNP Paribas à la d'un montant de 450.000 € remboursable à l'origine en 240 échéances mensuelles de 2.851,78 € hors assurance au taux annuel de 4,52 %, soit un taux effectif global de 5,28 %, débloqué à hauteur de 445 251,04 euros remboursable en 240, échéances mensuelles de 2821,69 euros hors assurance (2951,56 assurance comprise) et ayant fait l'objet d'un avenant, le 22/05/2012, ayant prévu le remboursement de la somme de 432 654,89 euros, remboursable en 218 échéances mensuelles de 2913,30 euros

2° privilège du vendeur et de prêteur, de denier et affectation hypothécaire conventionnelle au bénéfice de la BNP Paribas par la sur les biens et droits immobiliers, décrits ci-dessous, publiée au service de la publicité foncière de l'Ain volume, 2009 V n°1433

B : Une ordonnance rendue sur requête par le juge de l'exécution statuer en matière de saisie immobilière, près le tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse en date du 23/02/2023 (numéro 23/25)

Précédemment signifiée par acte séparé de mon ministère en date du 06/03/2023.

D'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 10/01/2023

Et des articles R322-1 à 322-3 du Code de Procédure Civile d'exécution,

Et en l'absence de paiement intégral des sommes dues dans le délai de 8 jours imparti à

Propriété de

Qu'il convient de procéder à la description du bien immobilier sis :

40 rue des Pres de Brou

01000 BOURG EN BRESSE

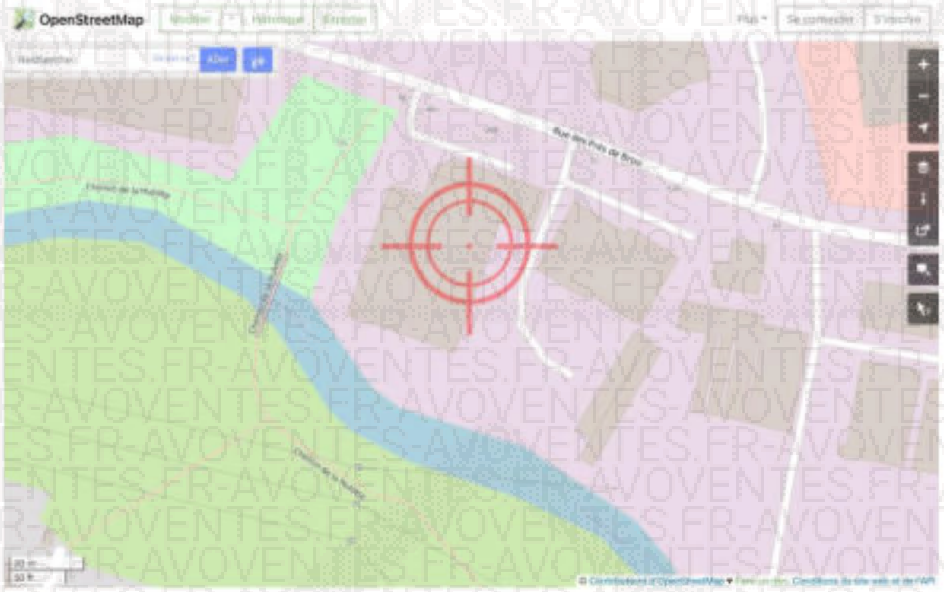


Image fournie à titre d'illustration (Source: www.openstreetmap.org)

Image fournie à titre d'illustration (Source geoportail.gouv.fr)

Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Philippe DUC, Commissaire de Justice associé au sein de la selarl HUIS AINTER, titulaire d'un Office d'Commissaire de Justice, à BOURG EN BRESSE, y demeurant 2, rue Clavagry, soussigné,

En présence de :

-

- Technicien, AINDICE

- Technicien en diagnostics immobiliers, AINDICE

- Gerant, AINDICE

-

-

- représentée par en tant que President, Locataire et

JE ME SUIS RENDU CE JOUR

40 rue des Pres de Brou

01000 BOURG EN BRESSE

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

RÉFÉRENCE DE L'ACTE

PRÊT ET GARANTIES

La copie en due forme d'un acte reçu le 27/07/2009, par Maître Paul GAUD, Notaire associé de la société civile professionnelle. « Paul GAUD, Patrick NAZARETH, Stéphane VIEILLE et Louis-Philippe TANDONNET», notaires associés à Bourg-en-Bresse, contenant : 1° prêt par la BNP Paribas à la d'un montant de 450.000 € remboursable à l'origine en 240 échéance mensuelle de 2.851,78 € hors assurance au taux annuel de 4,52 %, soit un taux effectif global de 5,28 %, débloqué à hauteur de 445 251,04 euros remboursables en 240, échéances mensuelles de 2821,69 euros hors assurance (2951,56 assurance comprise) et ayant fait l'objet d'un avenant, le 22/05/2012, ayant prévu le remboursement de la somme de 432 654,89 euros, remboursable en 218 échéances mensuelles de 2913,30 euros 2° privilège du vendeur et de prêteur, de denier et affectation hypothécaire conventionnelle au bénéfice de la BNP Paribas par la sur les biens et droits immobiliers, décrits ci-dessous, publiée au service de la publicité foncière de l'Ain volume, 2009 V n°1433

Une ordonnance rendue sur requête par le juge de l'exécution statuer en matière de saisie immobilière, près le tribunal judiciaire de Bourg-en-Bresse en date du 23/02/2023 (numéro 23/25)
Précédemment signifié par acte séparé de mon ministère en date du 06/03/2023.

ACTE DE VENTE

Acte notarié en date du 27 juillet 2009, reçu par Maître Paul GAUD Notaire à Bourg-en-Bresse.

Cet acte comporte un paragraphe intitulé « effet relatif », faisant état d'une précédent acquisition en date du 15 mars 1994.

L'acte de vente au profit de la stipule un prix de 400.000 €.

CONVOCATION

Le propriétaire a fait l'objet d'une signification d'ordonnance autorisant le procès-verbal descriptif avec ouverture forcée des portes le cas échéant.

La signification a été effective en date du 06/03/2023

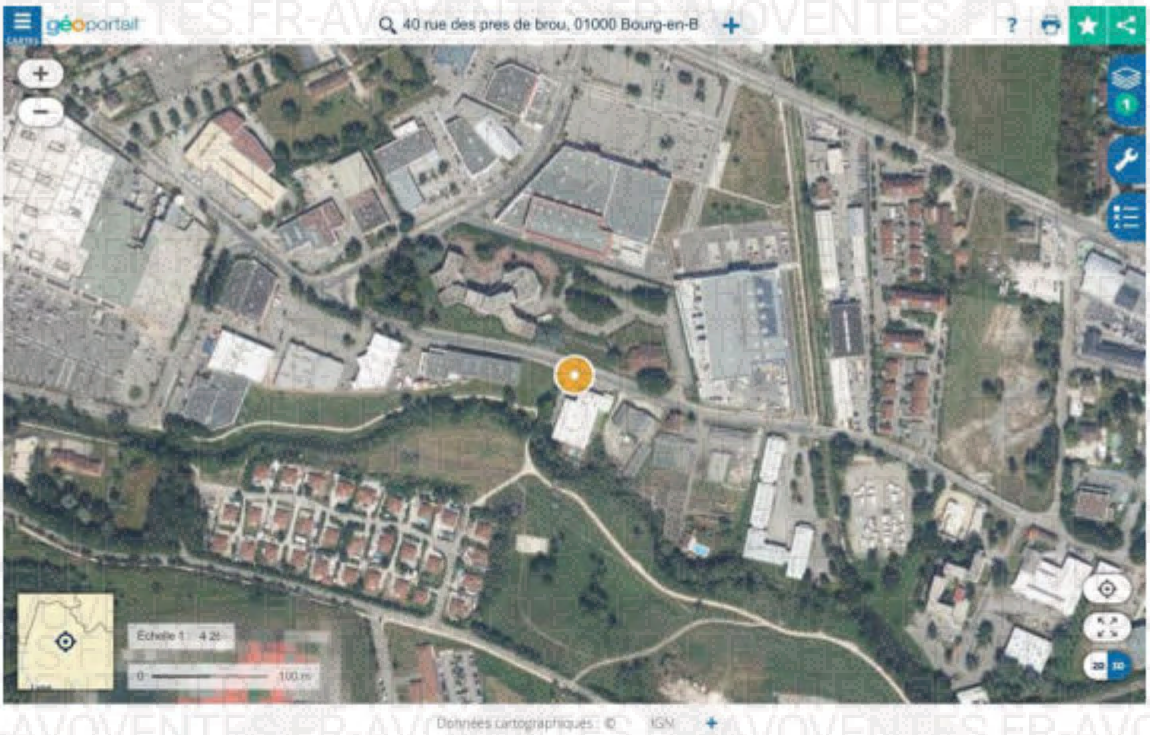
un mail de confirmation de rendez-vous de principe a été adressé au gérant pour information en date du 10/03/2023, puis un nouveau mail de confirmation en date du 14/03/2023, à la suite de quoi le gérant a pris contact avec l'Huissier de Justice soussigné pour lui notifier son accord pour une visite et ouverture des portes au jour et heure figurant en-tête du présent acte.

Une partie des locaux loués à l'association
Cette dernière a été informé des horaires de visite par mail, ce à quoi elle a répondu favorablement par retour.

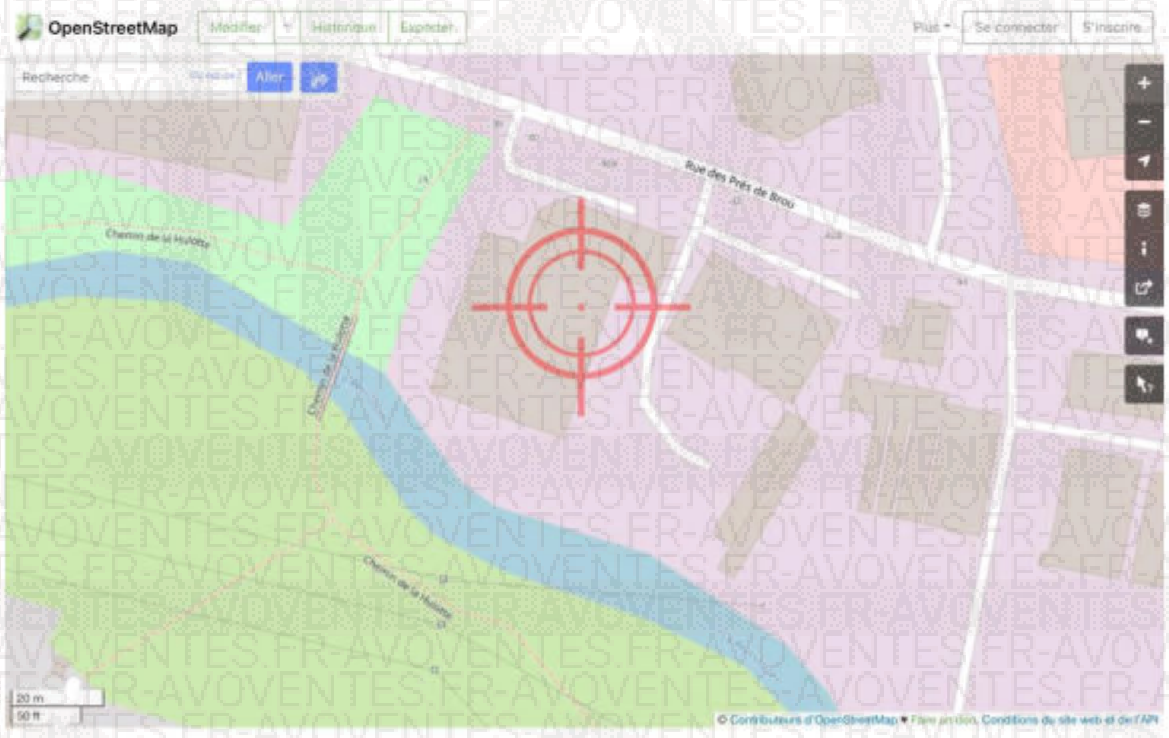
LOCALISATION DU BIEN

Le bien est localisé en ZAC DE PENNESSUY zone UX suivant norme du PLU. Il s'agit d'une zone commerciale interdisant la construction d'immeubles pour habiter et limitant les aménagements des locaux existants afin d'habitation
Les constructions existant avant la date du PLU (18 novembre 2013) peuvent faire l'objet d'une extension ou d'un aménagement à hauteur de 10 % de la surface au sol afin d' habitation

1.


géoportail
40 rue des pres de brou, 01000 Bourg-en-B
Echelle 1 : 4 20
0
100 m
Données cartographiques © IGN

2.


OpenStreetMap
Modifier
Historique
Exporter
Plus
Se connecter
S'inscrire
Recherche
Aller
Rue des Près de Brou
Chemin de la Huilotte
20 m
50 ft
© Contributeurs d'OpenStreetMap

3.

SUPERFICIE DU BIEN

Il a envoyé ici au plan et surface estimé dans le cadre du diagnostic. La surface commerciale est estimé à plus de 200 m².

La surface habitable a fait l'objet de l'aménagement divers. Suivant l'outil mesure du site cadastre. Gouve.fr la surface au sol du bâti est de 850 m² environ.
Au vu des plans figurant dans le diagnostic, la surface habitable 100 m². À signaler l'existence d'un local commercial mixte au rez-de-chaussée ouvrant sur parking avec équipement et aménagement commerciaux, mais également coin, cuisine et chambre.

CONDITIONS D'OCCUPATION DU BÂTIMENT :

Le bien est loué en partie à l'association suivant bail commercial reproduit ci-dessous (source :

L'autre partie est occupée par l à savoir : un appartement occupé par co-gérant, un appartement vide mais aménagé, un local commercial au rez-de-chaussée comportant en particulier un salon de coiffure et espaces de soins, une salle de réception, un espace sur l'arrière (Sud) avec piscine et espaces aménagés pour réceptif

Bail :

OBSERVATIONS GÉNÉRALES SUR LE BIEN

Destination du bien : commerciale. Toutefois, une partie des locaux, à l'étage est utilisé en tant que logement personnel de l'un des gérant de la SCI.

Il existe d'autres logements vide lors de ma visite.

Modification et usage particulier : l'intérieur des locaux dans l'usage a été conservé par le propriétaire a fait l'objet d'aménagement dans certains ne sont pas terminées. Ces aménagements ayant constitué en la réalisation de plusieurs appartements

Litige entre propriétaires et locataires : il existe un litige entre propriétaires et locataires au sujet, notamment des normes du bâtiment et de la sécurité, notamment l'électricité

Les loyers sont impayés depuis plusieurs mois

Un ATD a été délivré à l'association laquelle a effectué divers règlements mais n'a pas versé l'équivalent de ses loyers, en arguant qu'elle en conteste l'exigibilité pour divers motifs

Une opposition à paiement des loyers a été délivrée à l'association dans le cadre de la procédure de saisie immobilières, sans versement de l'association au séquestre désigné

Période de construction supposée : voir mention du diagnostic à ce sujet

énergies et réseaux : chauffage électrique, générateur à air chaud

Isolation : bardage placoplâtre ou parpaings avec isolation, 10 cm

Équipement : plomberie, électricité, chauffage, équipe, tout le bâtiment. Présence d'une VMC.

Autorisations administratives : autorisation administrative, produit concernant les aménagements

BAIL COMMERCIAL

ENTRE

©AVOVENTES.FR

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail constitue une location à usage indépendant soumis au statut des baux commerciaux visé par les dispositions de l'article L. 145-1 et suivants du Code de commerce, conformément à la loi numéro 2014-626 du 18 juin 2014, dite loi « PINEL ».

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur, qui accepte les conditions suivantes :

Désignation des locaux

1. Le local loué se situe à l'adresse suivante : 40 RUE DES PRES DE BROU 01000 BOURG-EN-BRESSE
2. Il est ainsi décrit par les parties que la surface comprise dans la location est composée :

- 1 bureau
- 1 Accueil
- 2 toilettes
- 1 salle de cours
- 2 vestiaires
- 1 salle principale

- 1 mezzanine - 1 salle de cours située à l'étage

La surface louée est de 750 m²

3. Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou d'aucune servitude résultant de la situation des lieux, de la loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

Destination des Locaux

4. Les locaux sont destinés à l'usage suivant : Activité des centres de culture physique (association sportive).

5. Le bien sera loué pour l'usage associatif uniquement.

AS

5+

6. En cas de changement d'activité au cours du bail, le preneur devra en informer le bailleur par lettre recommandé avec accusé de réception selon les conditions fixées par les articles L.145-47 et suivants du Code de Commerce.

Durée du bail

Le présent bail est conclu pour la durée suivante : période indéfinie .

7. Les parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale, par lettre recommandé avec accusé de réception avec un préavis de 1 mois avant l'issue de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relative aux conséquences de la résiliation.

Renouvellement du bail

9. A défaut de congé, le bail est tacitement prolongé au-delà du terme fixé par les présentes. Le preneur qui souhaite demander le renouvellement du bail doit en faire la demande, soit dans les six mois qui précèdent l'expiration du bail, soit à tout moment dans la période de prolongation. La demande de renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandé avec demande d'avis de réception.

10. En cas de refus de renouvellement de la part du bailleur, celui-ci devra au preneur, en vertu de l'article L.145-14, sauf dans les cas prévus à l'article L.145-17 du Code de commerce, une indemnité d'éviction.

Loyer

11. Le preneur versera un loyer mensuel fixe d'un montant de 3000 € TTC le 5 de chaque mois.

12. Les loyers pourront être révisés à la demande de l'une ou l'autre des parties sous les réserves prévues aux articles L.145-38 et 39 du Code du commerce et dans les conditions fixées par décret du conseil d'État. La demande en révision ne pourra ainsi être formée que trois ans au moins après la date d'entrée en jouissance du preneur ou après le point de départ du bail renouvelé. La révision du loyer prendra effet à compter de la date de la demande en révision. De nouvelles demandes pourront être formées tous les trois ans à compter du jour où le nouveau prix sera applicable.

13. 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 mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, à 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.

Charges et contributions

14. Le bailleur aura à sa charge le règlement (conformément à la loi n°2014-626 du 18juin2014, la loi « PINEL ») :

SE AS

a. des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti ;

b. des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise à la norme ;

c.des honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués ;

d.des impôts, taxes et redevances liés à la propreté des locaux ; cela ne comprend pas la taxe foncière et les taxes connexes.

15. Le preneur s'engage, quant à lui, à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courantes, ainsi que les charges liées à l'occupation des locaux :

a. des dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité ;

b. des dépenses d'entretien et de réparation courantes ;

c. des dépenses d'équipement de la copropriété le cas échéant ;

d. des travaux d'embellissement ;

e. des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont bénéficie le preneur, telles que la taxe foncière et les taxes connexes ou les frais de voirie, les frais d'enlèvement des ordures et les frais connexes.

Pénalités

16. Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, taxes, impôts quelconque ou autres et non payés à leur échéance, sera redevable d'un intérêt fixé au taux de 10%.

Etat des lieux

17. Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux, produit en annexe, a été établi entre les parties, avant la signature des présentes. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble du bien sur lequel porte le bail au moment de la remise des clefs au preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, de gaz et d'électricité.

18. Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, dont le coût sera supporté par le preneur, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

Travaux et réparations

19. le preneur pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.

20. Tout travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit, devra recevoir l'autorisation expresse et écrite du bailleur.

S+ AS

21. Il est interdit au preneur de transformer les lieux loues dans leurs structure ou éléments, particulièrement par construction ou démolition.

Obligation du preneur

25. Le preneur devra :

a. Jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination et se conformer au règlement expressément cités.

b. payer toutes charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et des autres charges de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Assurance

26. Le bailleur déclare être titulaire d'une garantie couvrant les risques souscrits par le syndicat des copropriétés. Cependant le preneur devra présenter une garantie dite multirisque professionnelle afin de protéger la totalité de son activité et les locaux où il l'exerce.

Cession

27. Le preneur peut céder son bail à un tiers repreneur. La cession du bail permet au repreneur de reprendre le bail conclu entre le preneur et le bailleur pour la durée restant à courir. La cession ne modifie pas le bail initial, qui subsiste en l'état, notamment concernant le montant du loyer. La cession doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire. Sauf dans le cas où le bailleur accepte la cession dans l'acte de cession lui-même.

Élection de domicile

28. Les parties font élection du domicile, pendant toute la durée du bail ainsi que la mise à disposition et pour ses éventuelles suites :

a. pour le bailleur : au lieu d'établissement de son siège social s'il est une personne morale ou à son domicile s'il est une personne physique.

Dispositions générales

29. Ce contrat lie les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayants droits respectifs, et le cas échéant, le bailleur et le preneur. Toutes les clauses du contrat devront être interprétées comme les conditions du bail.

30. Tous les montants payables par le preneur au bailleur hors loyer mais liés aux dispositions du contrat seront des loyers supplémentaires et seront considérés comme des retards de loyers.

SF AS

Objet

©AVOVENTES.FR

Durée de la mise à disposition

33.La présente mise à disposition est conclue pour une durée indéterminée.

Droits et obligations des parties

34.Le bénéficiaire s'oblige à exercer dans le local commercial mis à disposition une activité de centres de culture physique (association sportive) en contrepartie le bénéficiaire prendra à sa charge les frais d'énergie (électricité, gaz et d'eau).

35.L'activité est déclarée conforme aux clauses du bail commercial.
Le Bénéficiaire s'engage à informer le Locataire de tout changement relatif à son activité. Il déclare toute modification concernant son objet social ou sa forme juridique.

36.Le locataire prend l'engagement de payer son premier loyer le 01/11/2021.

Par la présente, le Bailleur concourt à l'acte.
Le bailleur reconnait avoir reçu un exemplaire de la mise à disposition.

Rupture de la mise à disposition

38.En cas de rupture de la mise à disposition par l'une des parties, celle-ci s'engage à respecter un délai de préavis de 2 mois par lettre recommandée.

Fait a BOURG-EN-BRESSE, le 01 novembre 2021 en 2 exemplaires, dont un remis à chaque partie.

©AVOVENTES.FR

PLANS :

Constat de repérage Amiante n° 2023/03/4847 — Amiante

7.1 - Annexe - Schéma de repérage

RDC :

Local commercial en haut au centre (flèche rouge) – appartement 1 (partie au rdc (flèche bleue) – partie en cours d'aménagements (flèche verte)

1ER niveau

Flèche rouge : appartement 2

Flèche bleue : appartement 1 – partie à l'étage

Extérieur :

COUR CÔTÉ RUE

L'accès s'effectue par un portillon en bon état, en fer. La pièce comprend aussi :

- un portail en état d'usage normal, ouverture battant double, en fer. Attention : le portail est implanté sur la parcelle voisine

- passage dans le grillage en état d'usage normal. L'accès, depuis la voie publique se fait par un trou ménager dans le grillage rigide, permettant un simple accès piéton.

Le **sol** est recouvert de enrobé en état d'usage normal. Enrobé d'aspect ancien, légèrement bosselé

Extérieur :

- clôture, en bon état. Grillage rigide, aspect récent, et bon état général, hormis le trou ménagé à titre d'accès piéton

2.

3.

SELARL HUIS AINTER
Huissiers de Justice Associés
3 Rue Carnot
01000 BOURG en BRESSE

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

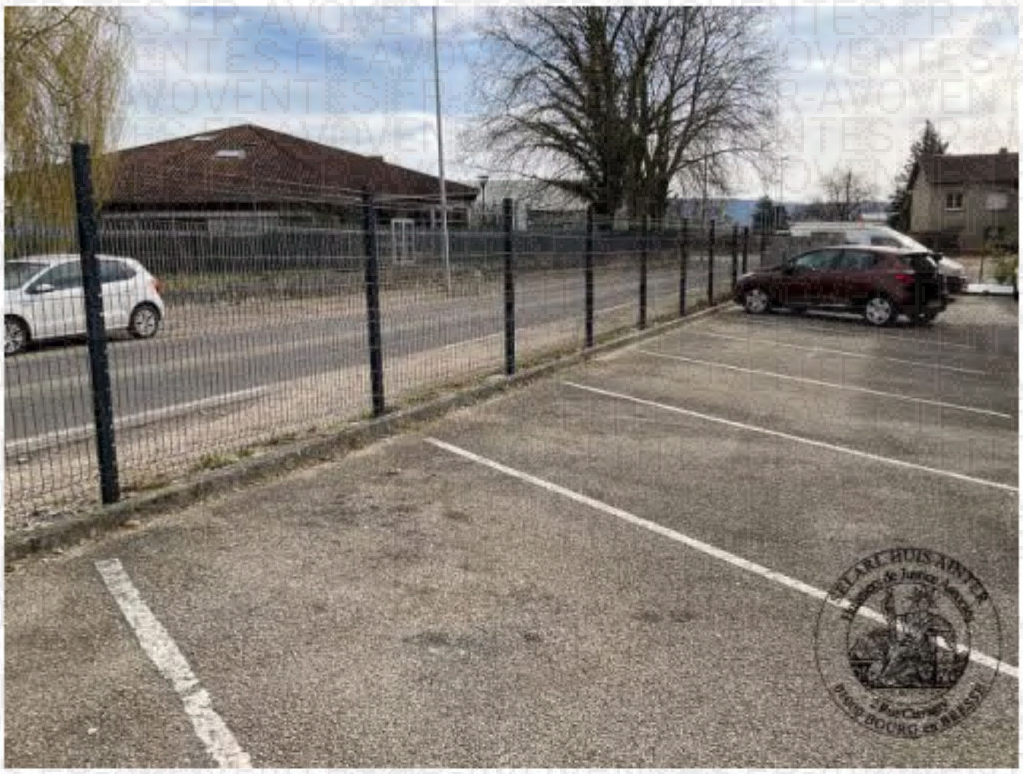
13.

14.

15.

16.

17.



18.

19.

20.

AUVENT

L'accès s'effectue par un portail en état d'usage normal, ouverture coulissante, en pvc.

Le **bâti** est en acier en bon état.

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de plaques de zinguerie en bon état, rampe électrique avec tube fluorescent.

L'auvent abrite deux dégagements, situés en façade du bâtiment, délimités par des mur en moellon, recouverts d'une décoration, imitation bois.

1.

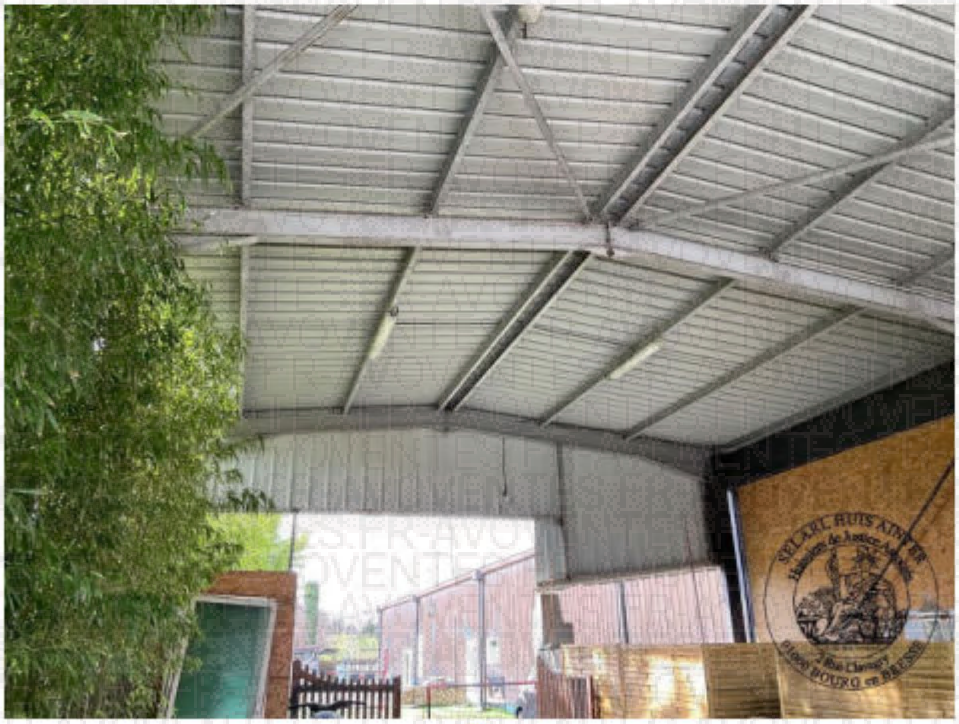
2.

3.

4.

5.

6.



7.

SELARL HUIS AINTER
Huissiers de Justice Associés
3 Rue Chevroy
01000 BOURG en BRESSE

8.

weltico

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

SELARL HUIS AINTER
Huissier de Justice Associés
3 Rue Clemenceau
01000 BOURG en BRESSE

16.

SELARL HUIS AINTER
Huissier de Justice Associés
3 Rue Clemenceau
01000 BOURG en BRESSE

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

TERRASSE APPARTEMENT 2 - SOUS L'AUVENT

L'accès s'effectue par passage libre en bon état.

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal.

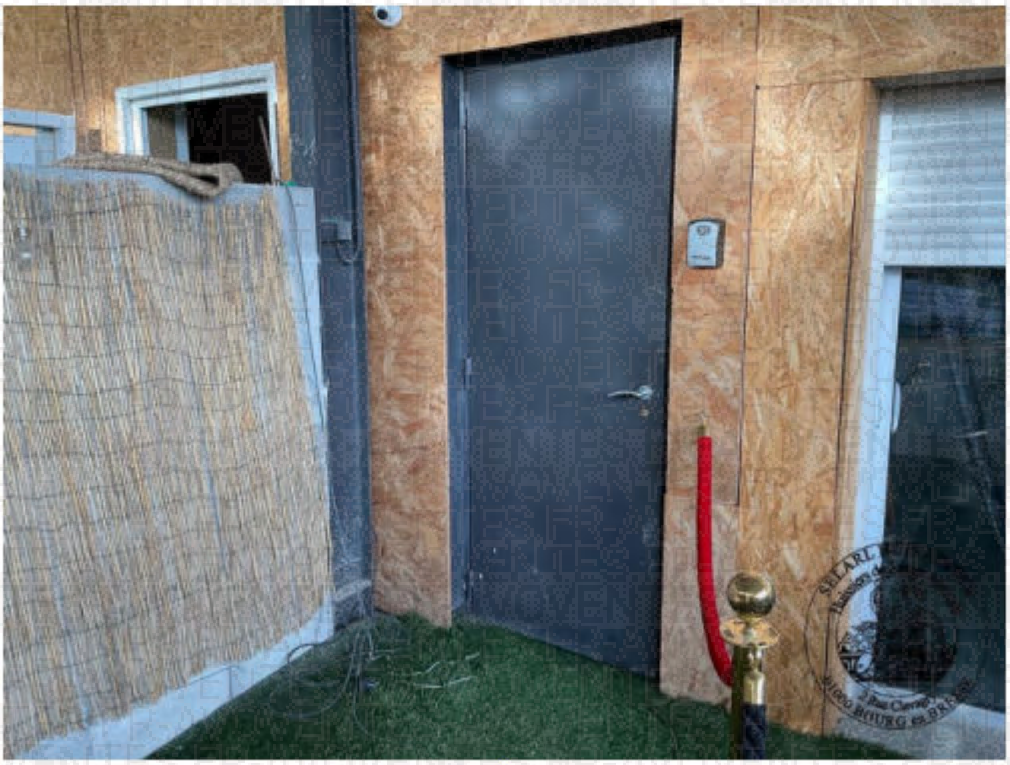
Les **murs** sont recouverts de moellons en état d'usage normal.

1.

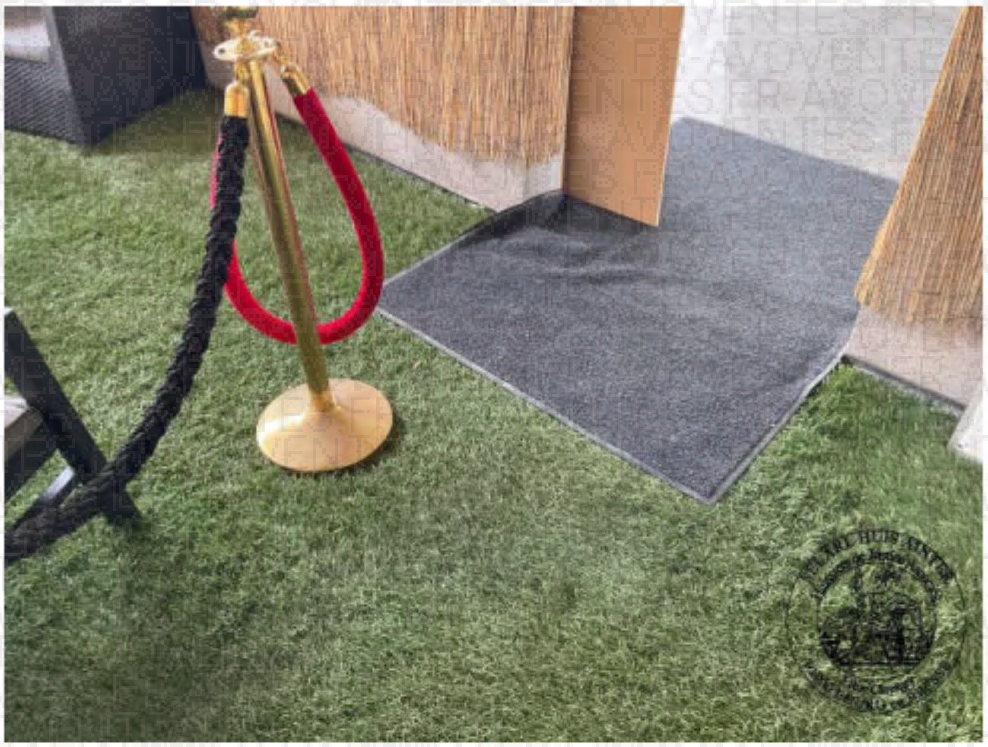
2.

3.

4.



5.



6.

COUR LATÉRALE

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en bon état. Le sol est recouvert d'une moquette imitation herbe

Les **murs** sont recouverts de délimitation extérieure en mauvais état. Limite du terrain matérialisée par des structures métalliques, remplies de cailloux

1.

2.

3.

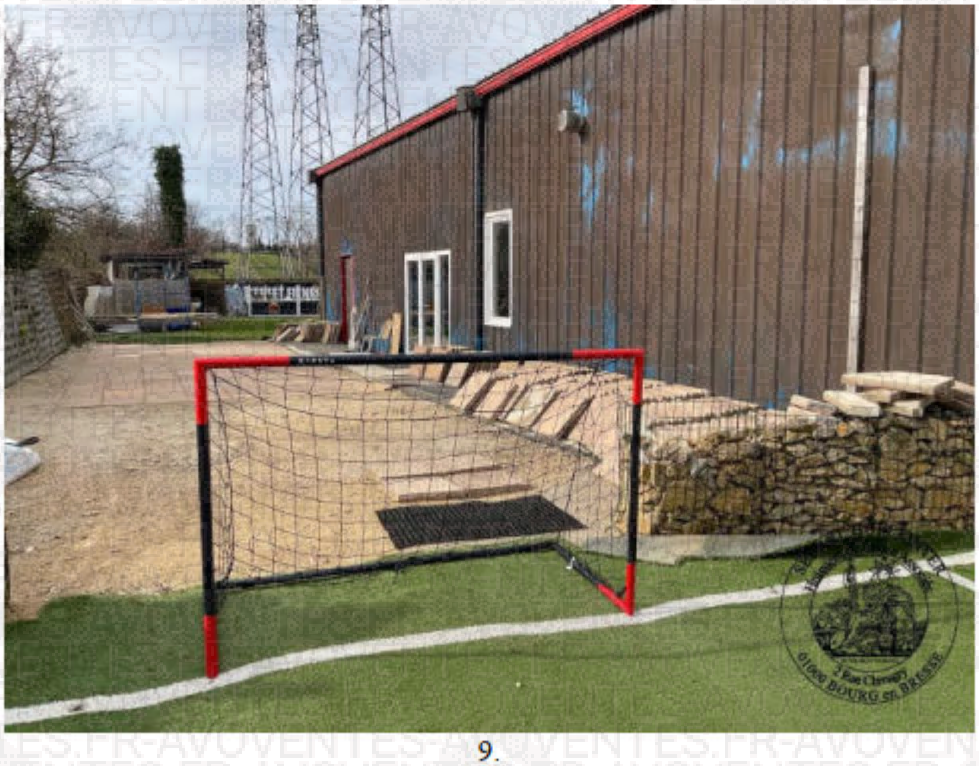
4.

5.

6.

7.

8.



9.

10.

11.

12.

13.

14.

ESPACE LOISIRS EXTÉRIEUR - COUR SUR L'ARRIÈRE

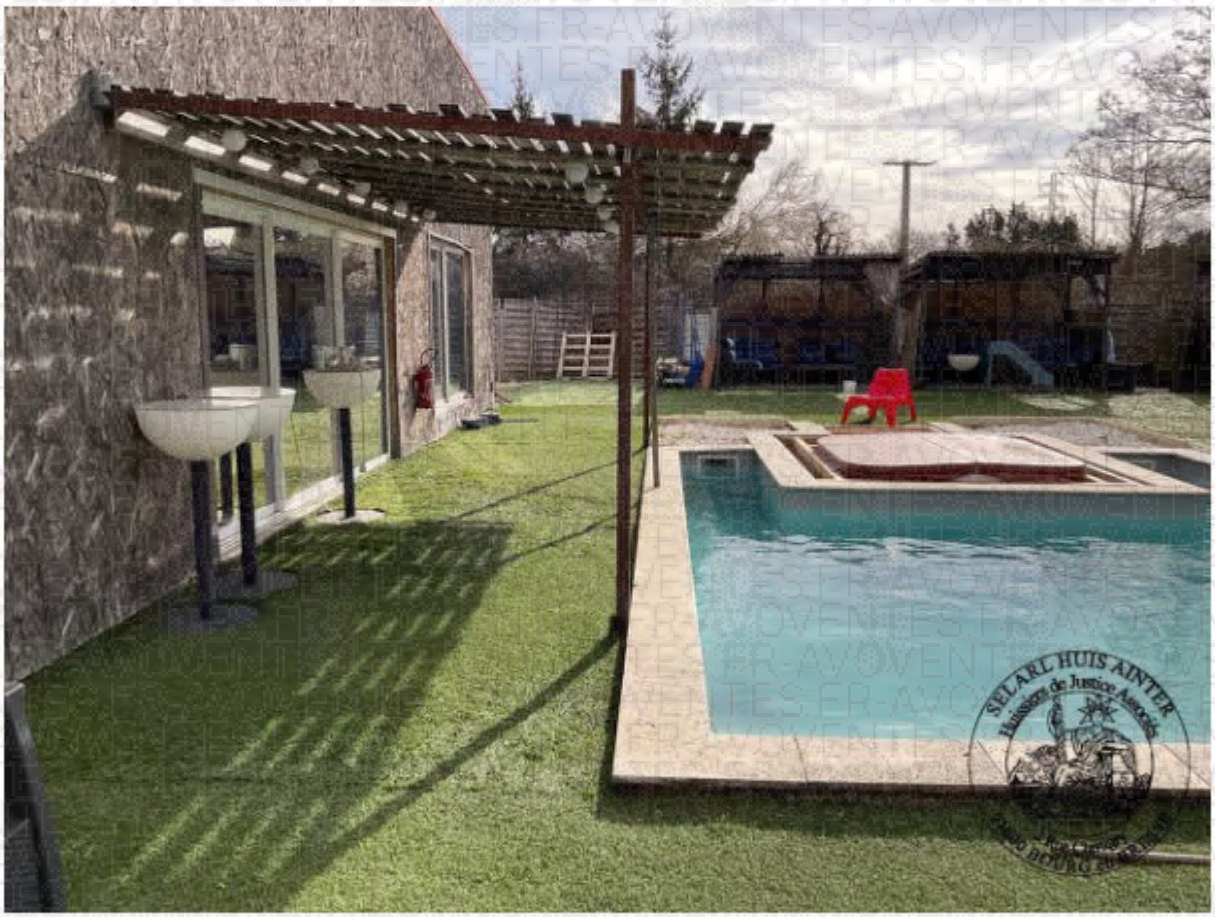
L'accès s'effectue par accès libre en bon état.

Le **sol** est recouvert d'une chape brute en état d'usage normal. Le sol est recouvert d'un revêtement imitation herbe

Pour les **éléments d'équipement**, je relève :

- une piscine en bon état

Une piscine a été implanté en face du pignon du bâtiment. Attention : cet ouvrage n'apparaît pas sur la matrice cadastrale.



1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

15.

16.

17.

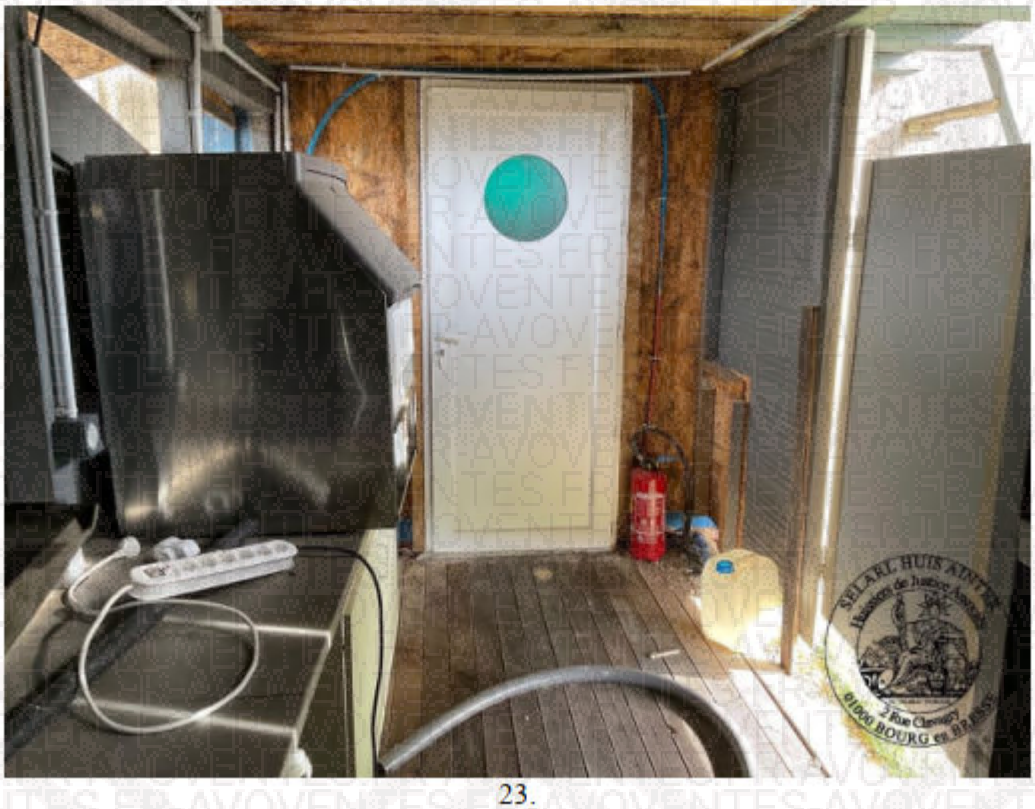
18.

19.

20.

21.

22.



23.

SELARL HUIS AINTER
Huissiers de Justice Associés
2 Rue Clavagny
01000 BOURG en BRESSE

24.

SELARL HUIS AINTER

25.

SELARL HUIS AINTER
Huissiers de Justice Associés
2 Rue Clavagny
01000 BOURG en BRESSE

26.

SELARL HUIS AINTER
Huissiers de Justice Associés
2 Rue Clavagny
01000 BOURG en BRESSE

27.

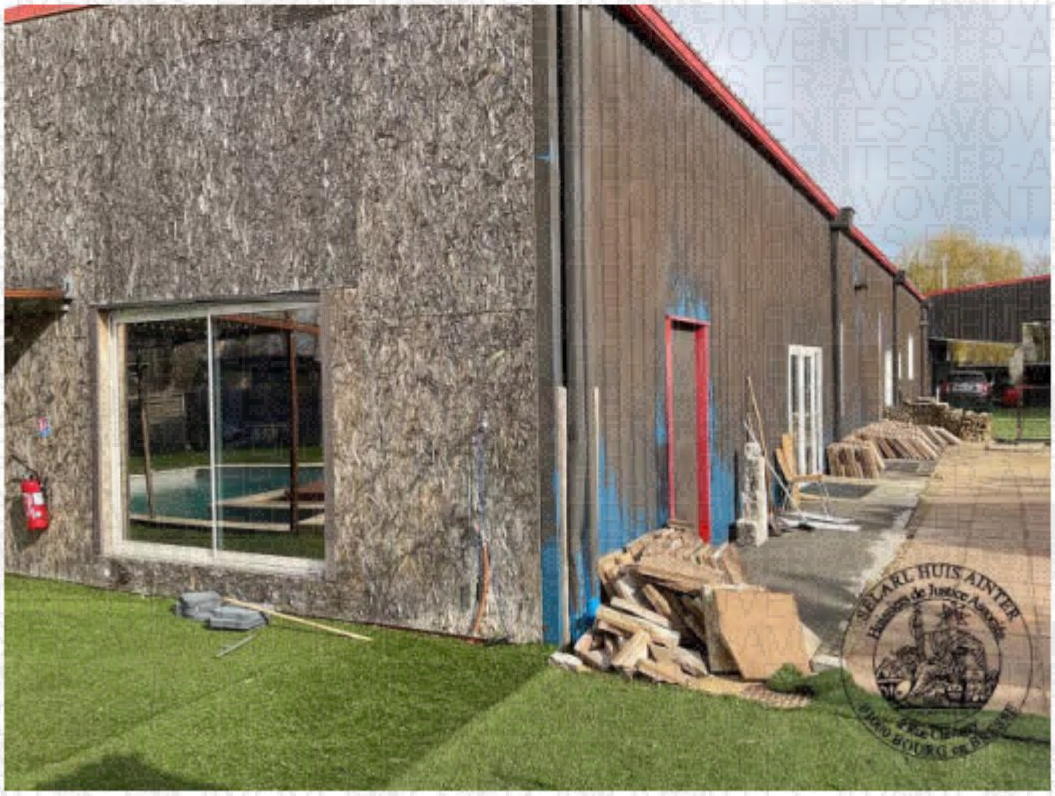
28.

EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

Le bâtiment présente un ensemble de bardages en métal ou d'éléments d'isolation apparents en façade sur rue.

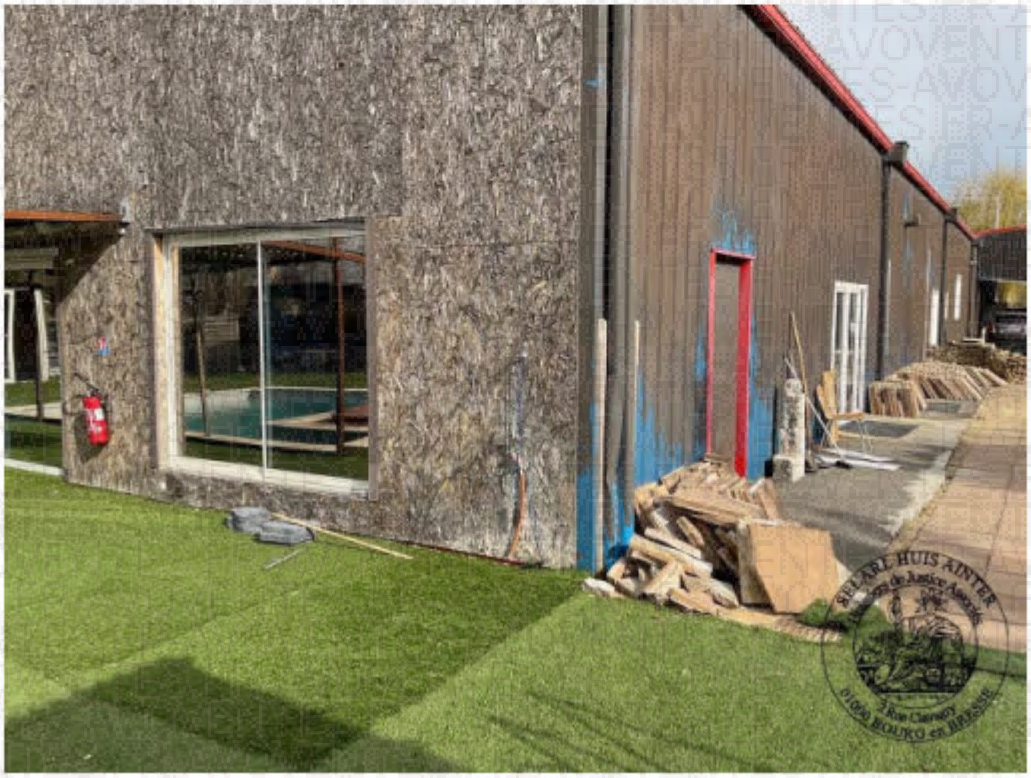
1.

2.



3.

4.



5.

6.

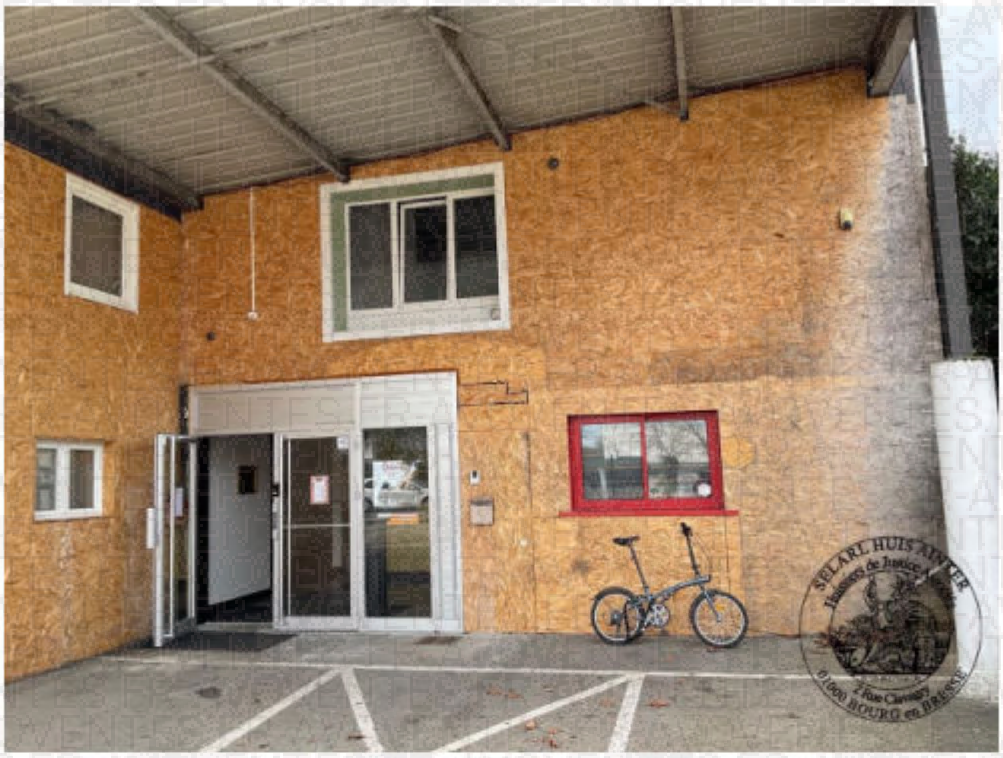
7.

8.

9.

10.

11.



12.

13.

SELARL HUIS AINTER
Huissiers de Justice Associés
2 Rue Chevalier
01000 BOURG en BRESSE

14.

15.

Au rez de chaussée :

ENTRÉE SALLE DE SPORT

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bon état, ouverture battant double. La porte est équipée d'un interphone avec caméra, et d'un système de reconnaissance digital

1.

HALL - SALLE DE SPORT

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en bon état, ouverture battant double. Porte vitrée

Le **sol** est recouvert de carrelage en bon état.

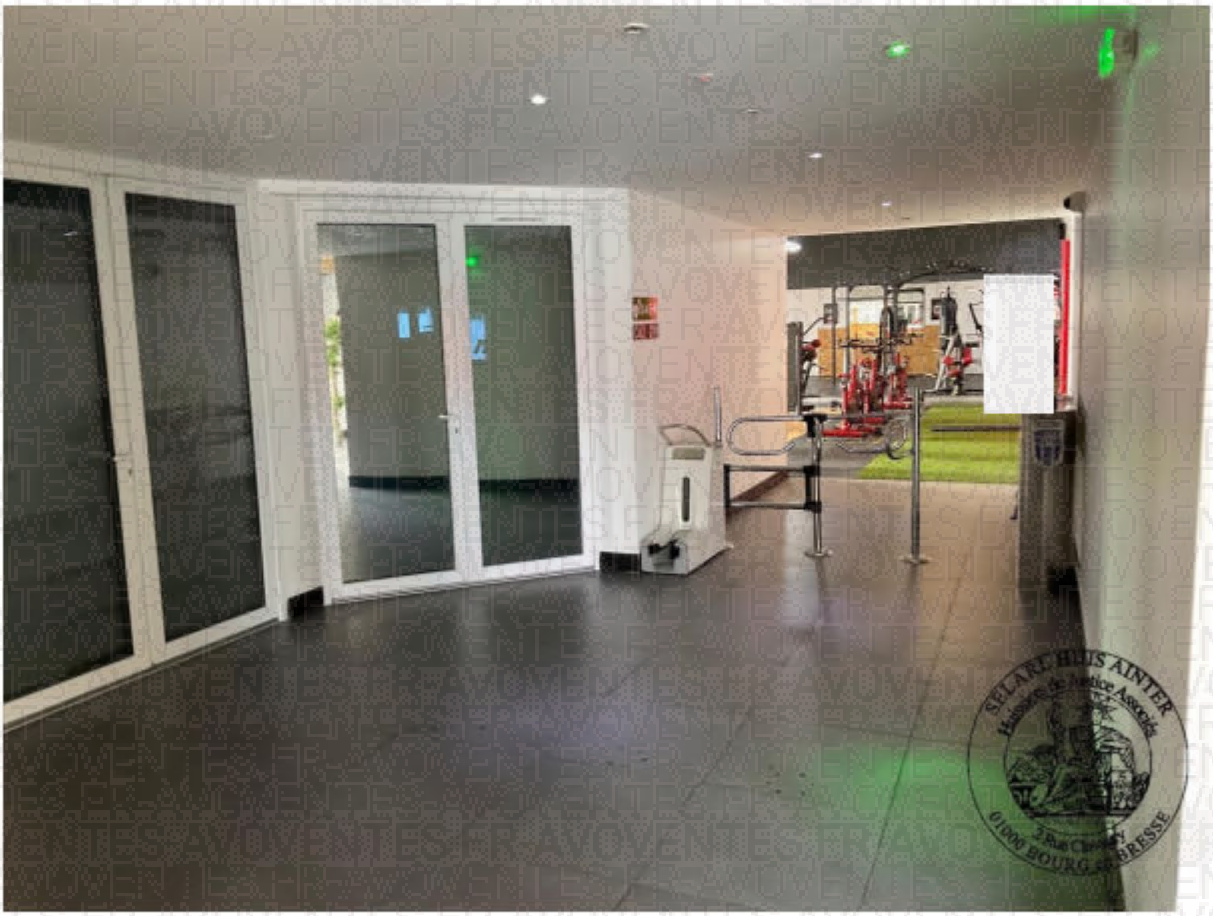
Les **plinthes** sont en PVC en état d'usage normal.

Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en bon état, spots.

L'**équipement électrique** comprend un interrupteur simple en état d'usage normal, une prise électrique en état d'usage normal.

Présence d'un meuble comptoir d'accueil en face de l'entrée



1.