



Procès-verbal de constat



ATLAS JUSTICE

COMMISSAIRES DE JUSTICE

COMPÉTENCE EN ÎLE-DE-FRANCE, DÉPARTEMENTS : 28, 75, 77, 78, 89, 91, 92, 93, 94, 95

NANTERRE

589, Terrasses de l'Arche

92000 Nanterre

01 45 06 01 56

contact@atlas-justice.fr

www.atlas-justice.fr

PUTEAUX-LA DÉFENSE

14, Terrasse Bellini

92800 Puteaux La Défense

01 45 06 01 56

SURESNES

5, rue du Mont Valérien

92150 Suresnes

01 45 06 49 64

ANTONY

3, avenue de la Division Leclerc

92160 Antony

01 46 66 55 22

ÉVRY

6, rue du Bois Sauvage

91000 Evry

01 69 12 72 09



MERCREDI QUINZE JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ de 14 heures à 18 heures

VENDREDI DIX-SEPT JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ de 15 heures à 17 heures 30

LUNDI VINGT JANVIER DEUX MILLE VINGT CINQ de 8 heures à 9 heures 30

A la demande du :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LE LIBERTE MH3, dont le siège social est 28-40 rue Salvador Allende, square de la Brèche des Groues, 92000 NANTERRE, représenté par son syndic en exercice le cabinet CITYA IMMOBILIER TEISSIER-SABI, SARL au capital de 160 000 euros inscrite au RCS de Paris sous le numéro 311 823 488, dont le siège social est 68 rue des Cévennes à PARIS 75015, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège

M'AYANT EXPOSE par l'intermédiaire de Maître Anne PONCY d'HERBES, membre du Cabinet TALON MEILLET ASSOCIES, avocats au barreau de Paris 11 rue Villaret de Joyeuse à PARIS 75017.

Que poursuivant la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à Monsieur Domingos de Almeida LUCAS et Madame Margarida Adao JOSE épouse LUCAS

Agissant en vertu d'un commandement valant saisie immobilière signifié en date du 26/11/2024

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 Monsieur Domingos de Almeida LUCAS et Madame Margarida Adao JOSE épouse LUCAS

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

28-40 rue Salvador Allende

92000 NANTERRE

Lots n°1065/1635/1024/1904/1355/1639/1060/1903/1366/1565

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Caroline BRESSAND, Commissaire de Justice au sein de la SELARL ATLAS JUSTICE, titulaire d'un office à NANTERRE (92000), 589 Terrasses de l'Arche, soussignée,

JE ME SUIS RENDUE CE JOUR

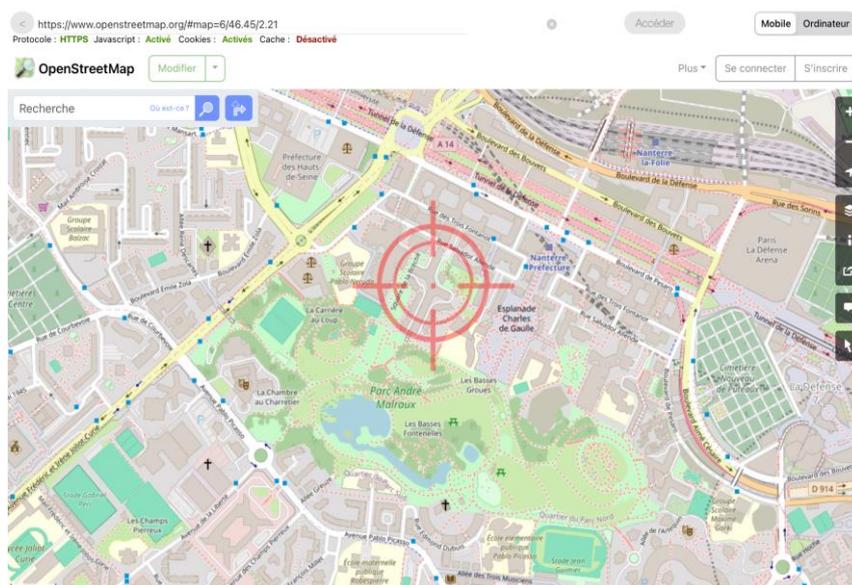
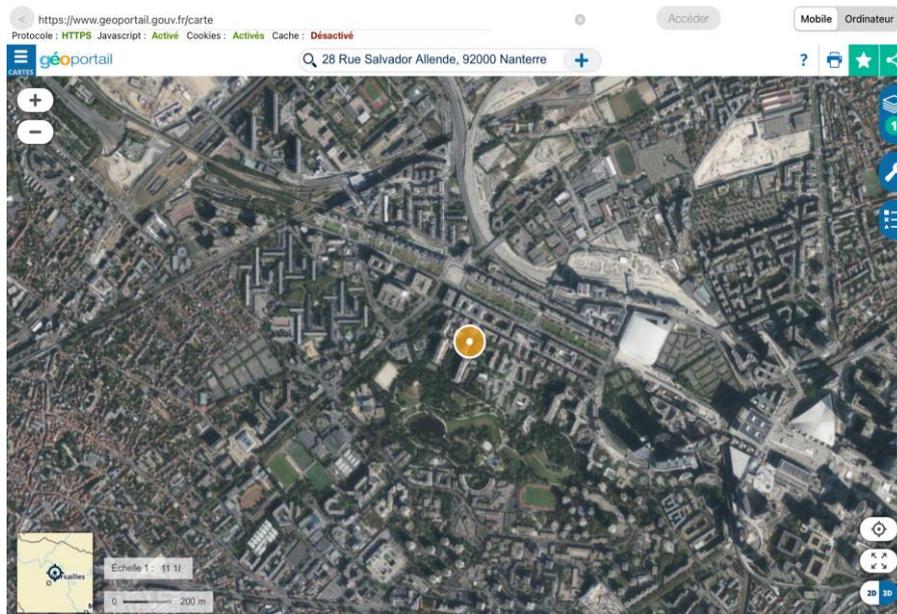
28-40 rue Salvador Allende

92000 NANTERRE

OÙ ÉTANT J'AI PROCÉDÉ AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

LOCALISATION DU BIEN

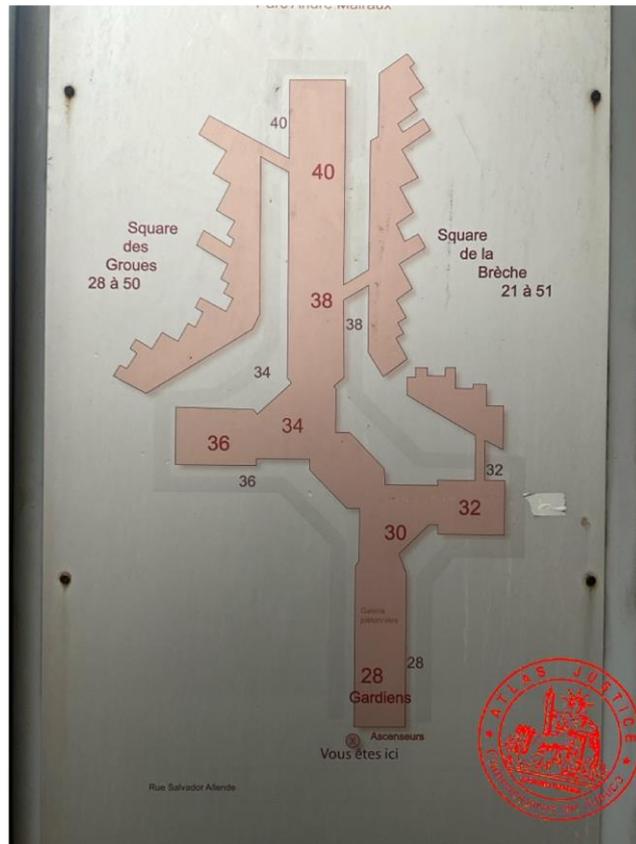
La résidence est située à proximité de la station RER (ligne A) Nanterre Préfecture. Le parc André Malraux est également à proximité directe. Des commerces sont présents dans le quartier.







Immeuble dispose de plusieurs entrées. Un gardien est présent au sein de la résidence.



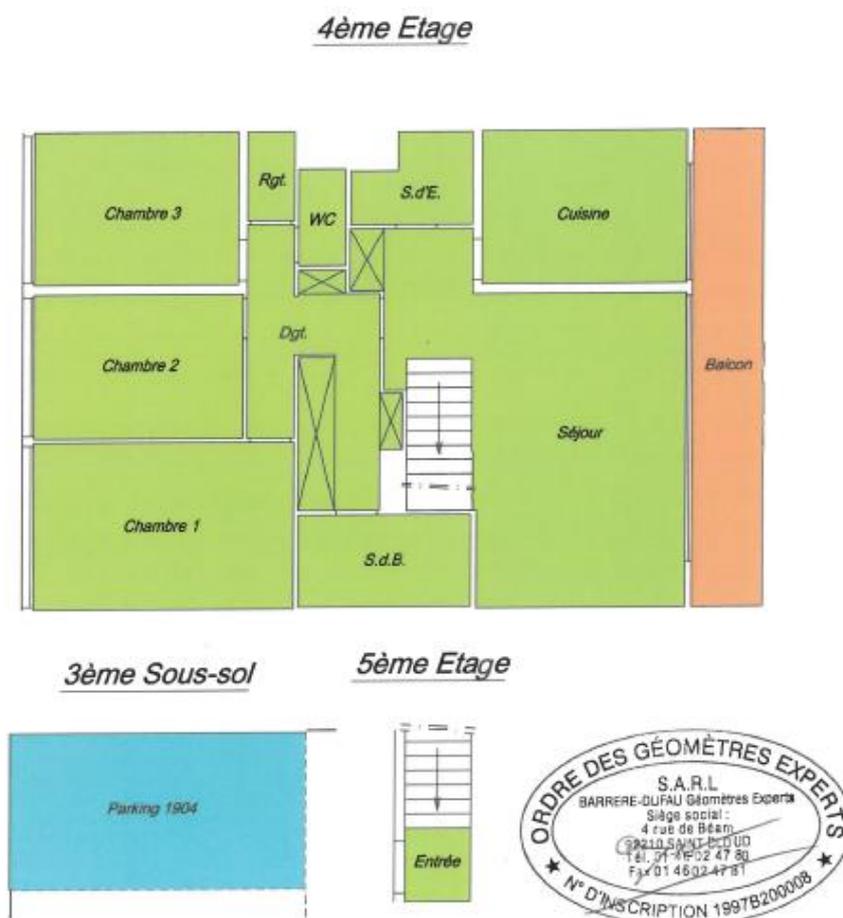
Le 15 janvier 2025, les lots suivants ont été visités grâce à l'accès qui nous a été donné par l'agence immobilière de Vallière qui détient les clés. A la fin de nos opérations, les clés ont été restituées au gardien de l'immeuble.

LOT 1024 5ÈME ÉTAGE PORTE D AU 28 RUE SALVADOR ALLENDE

Il s'agit d'un appartement en duplex descendant accessible au 5ème étage porte D. Le logement est situé au 4ème étage et comporte un séjour et cuisine donnant sur balcon, une salle d'eau. Un couloir de distribution dessert ensuite les trois chambres, la salle de bains, cagibis et sanitaires.

Le logement est fibré. Le logement est occupé de façon ponctuelle par les débiteurs saisis.

Lots n°1024 et 1904



La superficie du logement est de 84.10 m².

ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal, spots intégrés.

L'équipement électrique comprend un tableau électrique en bon état.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal
- escalier mène aux pièces à vivre situées en duplex





SÉJOUR

L'accès s'effectue par un escalier en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc. Donnant sur balcon

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal







CUISINE

L'**accès** s'effectue par une porte simple vitrée en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur noire.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal, spots intégrés.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc. Donnant sur balcon

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

- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



SALLE D'EAU

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **murs** sont recouverts de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.
Peinture écaillée

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

- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un WC suspendu en état d'usage normal
- une cabine de douche en état d'usage normal





COULOIR DE DISTRIBUTION

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en mauvais état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un placard avec portes battantes en état d'usage normal : espace cagibis
- trois placards avec portes coulissantes en état d'usage normal





CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal



CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

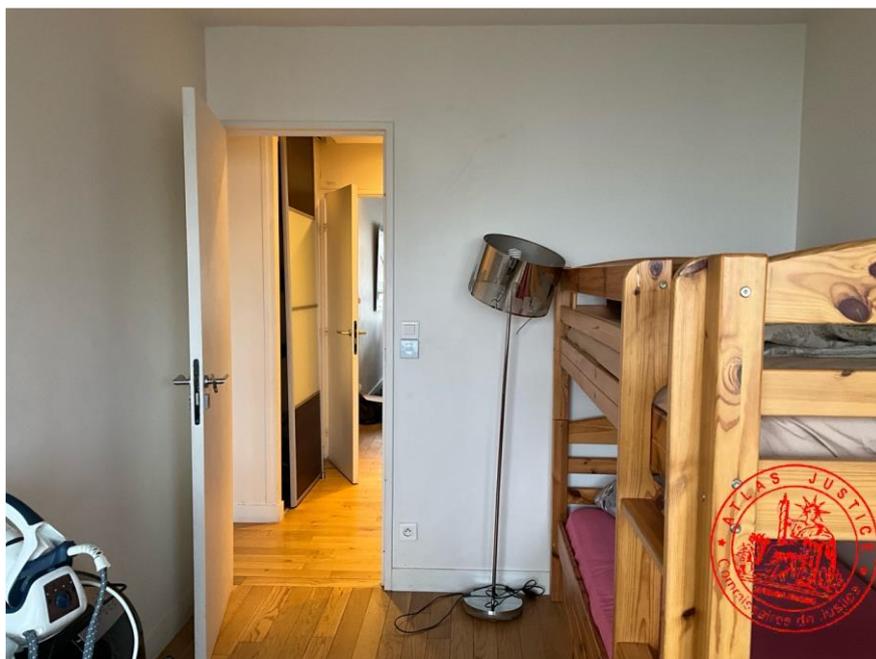
Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE 3

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

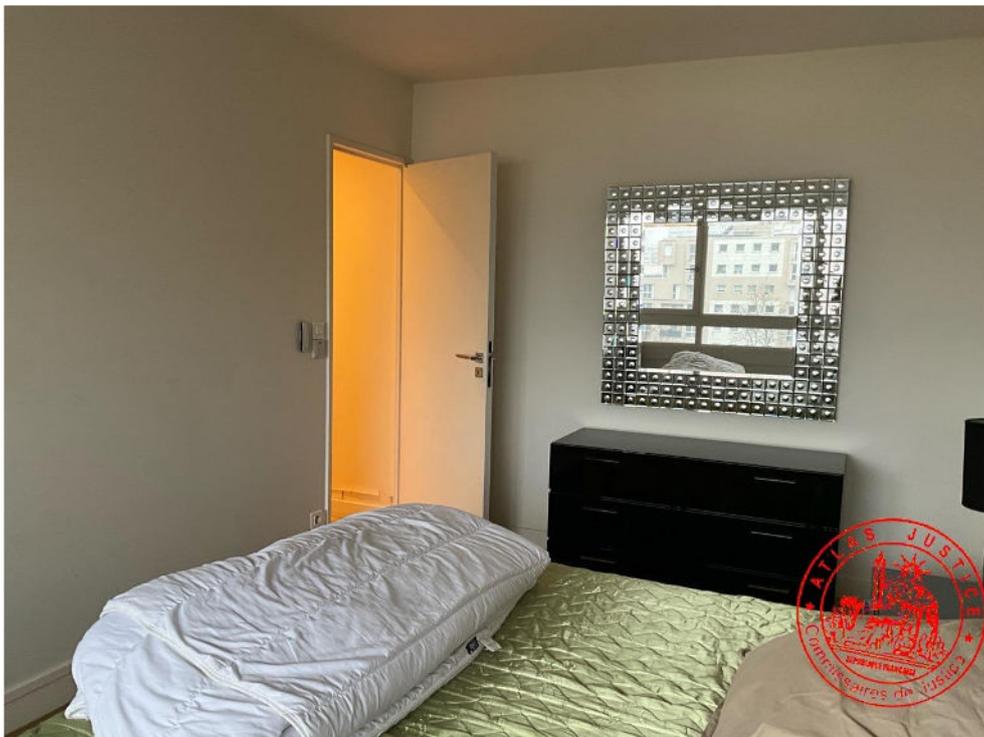
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par deux fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les murs sont recouverts de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de faux-plafond en état d'usage normal, spots intégrés.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal
- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal
- deux vasques en état d'usage normal (deux mitigeurs en état d'usage normal)
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal





WC

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

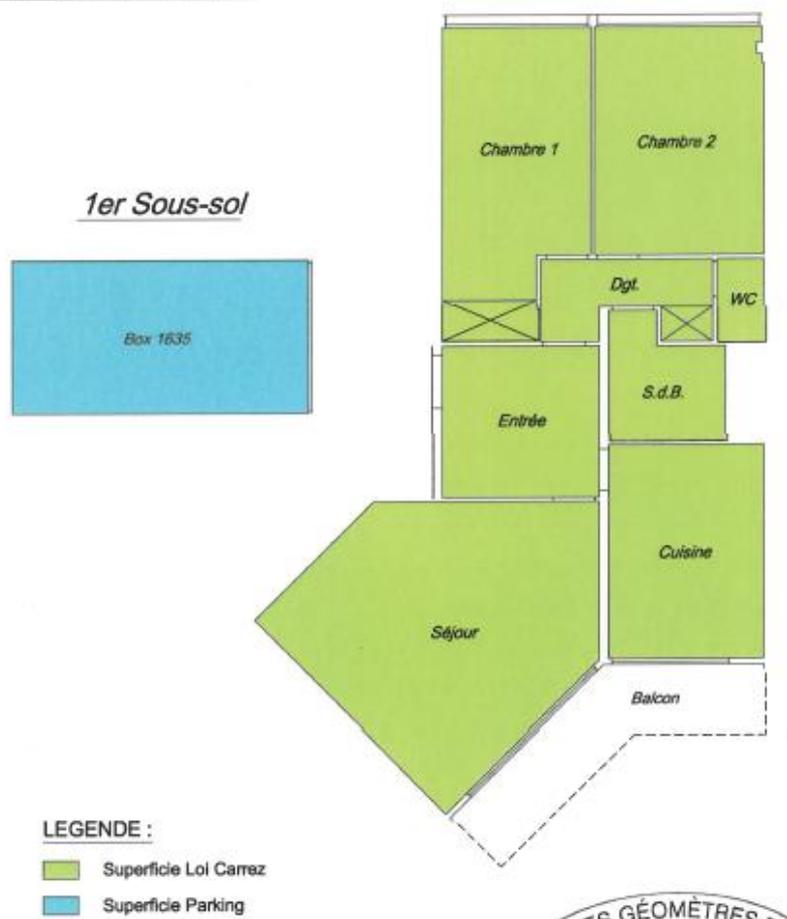
Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.
Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

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

- un WC suspendu en état d'usage normal
- un lave-mains en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)

Lots n°1065 et 1635



ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte blindée en bon état.

Le sol est recouvert de parquet en bon état, flottant.

Les plinthes sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche, plafonnier.





SÉJOUR

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal. Avec oculus vitré

Le **sol** est recouvert de parquet en bon état, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



CUISINE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

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

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Bloc évier inox avec meuble sous évier deux portes.

Cuisine aménagée ancienne et vétuste, de meubles de rangements (meubles hauts et meubles bas)







DÉGAGEMENT

L'**accès** s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

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

- un placard avec portes coulissantes en état d'usage normal



CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le sol est recouvert de parquet en bon état, flottant.

Les plinthes sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes coulissantes en bon état
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en bon état.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en bon état, de couleur blanche.

Les **murs** sont recouverts de peinture en bon état, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en bon état, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un miroir
- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal (un pare-douche en état d'usage normal)





WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

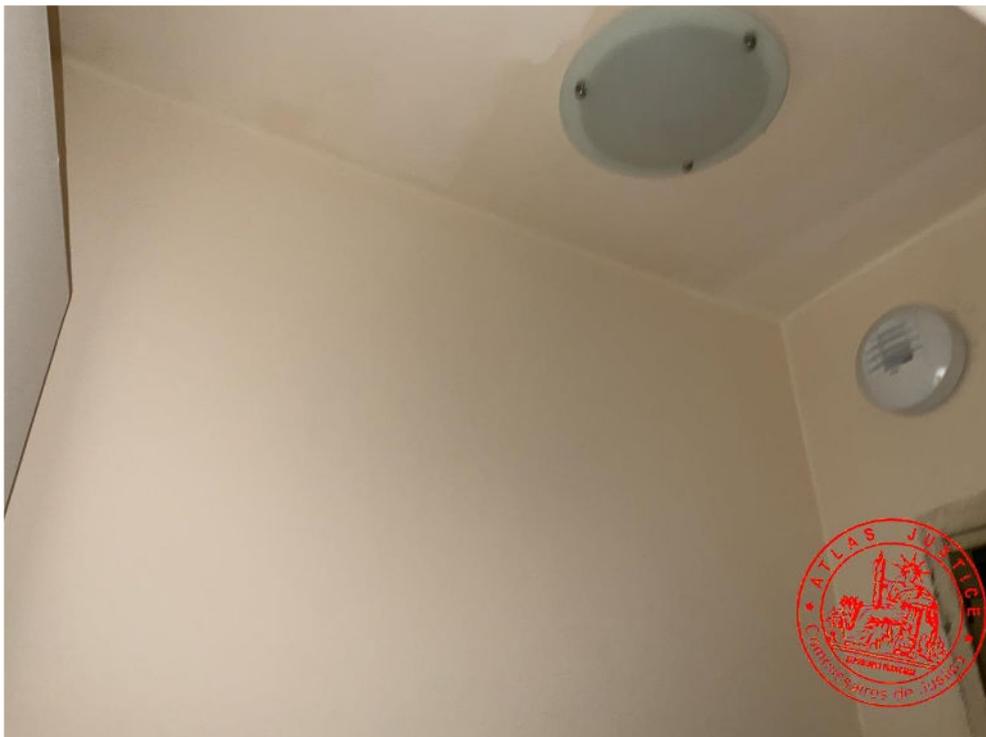
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

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

- un WC sur pied en état d'usage normal





LOT 1355 - 6ÈME ÉTAGE PORTE À AU 36 RUE SALVADOR ALLENDE

Le logement est composé d'une entrée desservant un cagibi, une cuisine, séjour. Le couloir de distribution dessert les deux chambres, dressing, salle d'eau et sanitaires.

Le logement est vide de toute occupation.

La superficie du logement est de 73.50 m².

Lot n°1355

6ème Etage



ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte blindée en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes battantes en état d'usage normal Et étagères



CAGIBI

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.

Renforcement avec étagères.





CUISINE

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur grise.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage. Donnant sur balcon

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

- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal







SEJOUR AVEC BALCON

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal







COULOIR DE DISTRIBUTION

L'accès s'effectue par une baie libre Depuis l'entrée

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.



DRESSING

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Les **plinthes** sont en carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

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

Le **plafond** est recouvert de luxalon avec spots intégrés en état d'usage normal.



SALLE D'EAU

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal. Une autre partie des murs est recouverte de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Le **plafond** est recouvert de luxalon avec spots intégrés en état d'usage normal.

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

- une cabine de douche en état d'usage normal
- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal





WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

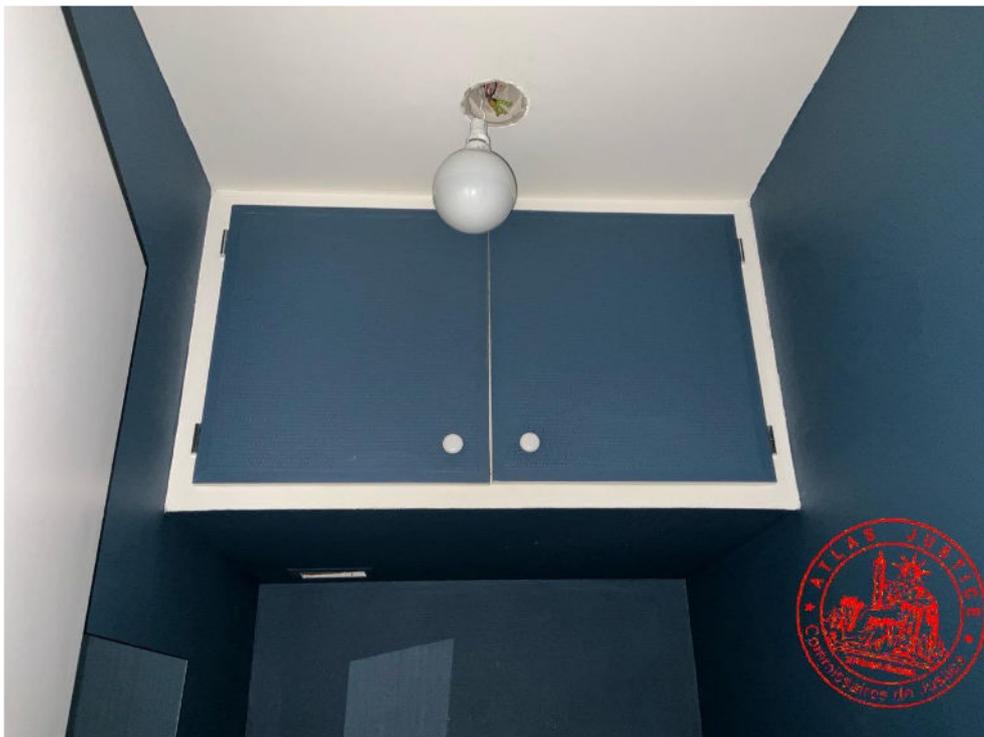
Les **murs** sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur bleue.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.

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

- un WC sur pied en état d'usage normal
- un lave-mains en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- un placard avec portes battantes en état d'usage normal
- un meuble lave-main en état d'usage normal





CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois brut en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une sangle en bon état.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



CHAMBRE 2

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'**éclairage naturel** de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une sangle en bon état.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal
- un placard avec porte battante en état d'usage normal





PLACE DE PARKING LOT 1903 (GAUCHE) ET 1904 (DROITE) SITUÉ AU -3



PLACE DE PARKING LOT 1639 AU -1



Box double

PLACE DE PARKING LOT 1565 AU -1



PLACE DE PARKING LOT 1635 AU -1



Box simple

Le 17 janvier 2025, le lot suivant a été visité grâce à l'accès qui nous a été donné par la société **SOMEBY**, locataire. Elle dispose d'un bail d'une durée de 6 ans à compter du 1^{er} décembre 2022. Le bail signé en date du 29 novembre 2022 est joint au présent procès verbal de description. Le loyer annuel est de 19 200 Euros (soit 1600 € mensuel).

Il s'agit d'un bail d'habitation qui fait l'objet de sous location à des étudiants étrangers. Le logement est en duplex montant. Il dispose d'une entrée desservant cuisine salle à manger. Le logement est composé de 4 chambres, un sanitaire, une salle de bains, une buanderie.

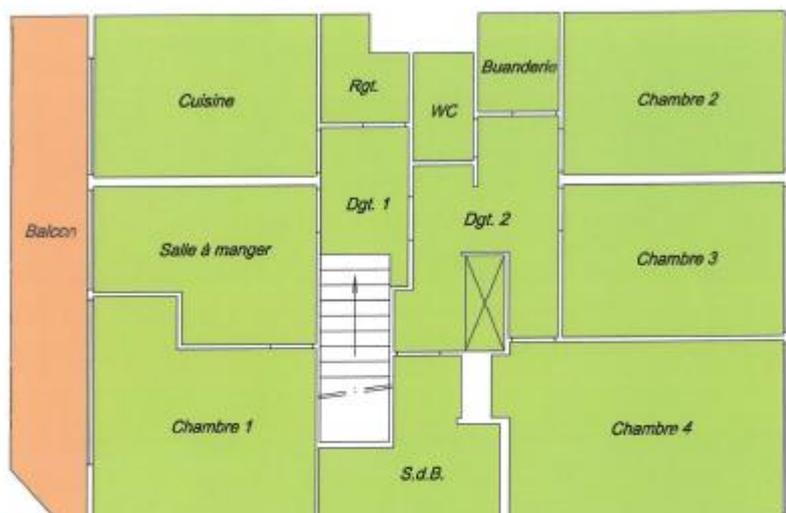
Le balcon est accessible depuis la cuisine, la salle à manger et la 1^{ère} chambre.

LOT 1060 - PORTE I AU 2ÈME ÉTAGE DU 30 RUE SALVADOR ALLENDE

La superficie de ce logement est de 85.10 m².

Lots n°1060 et 1903

3ème Etage



3ème Sous-sol



2ème Etage





Palier

CHAMBRE 1

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. Donnant sur balcon

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





SALLE À MANGER

L'accès s'effectue par une baie libre Depuis le palier de l'entrée

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

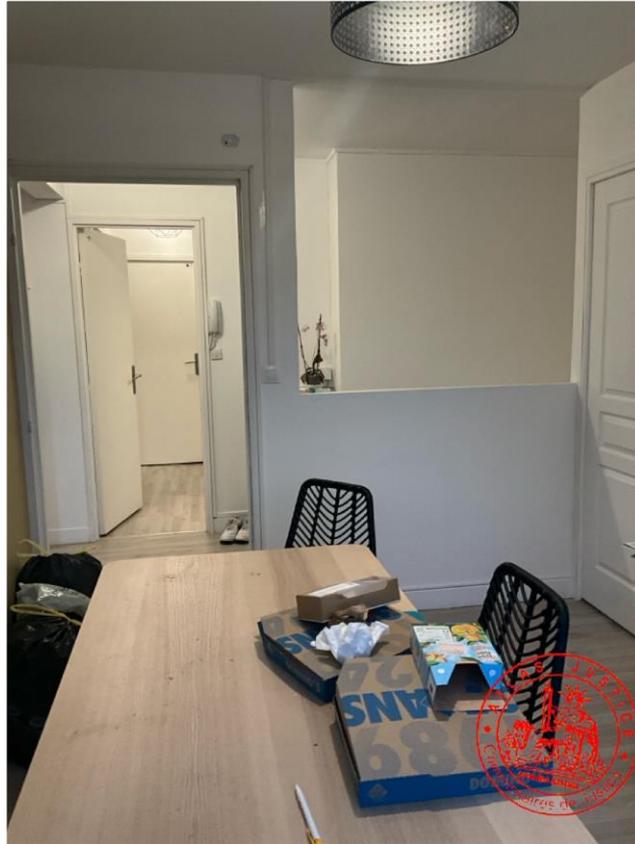
Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc. Donnant sur balcon

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CUISINE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur grise.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, spots.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, de couleur grise, ouverture battant simple, châssis bois, double vitrage. Donnant sur balcon

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal
- une cuisine aménagée et équipée en état d'usage normal





CAGIBI

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

Etagères de rangement.



DÉGAGEMENT

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

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

- un placard avec portes battantes en état d'usage normal

Deux niches avec étagères





BUANDERIE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un plan de travail en état d'usage normal



WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal



SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal
- une vasque en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE 3

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE 4

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, châssis bois, double vitrage, volet roulant électrique en pvc.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



BAIL

CONFIDENTIEL – Bail civil SAS Someby – Janvier 2022

CONTRAT DE BAIL CIVIL

(exclu du champ d'application de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989)

ENTRE :

Monsieur DOMINGOS Lucas domicilié au 28 rue Salvador Allende – 92 000 NANTERRE

Désigné(s) ci-après « le bailleur »,

Représenté par le mandataire :

Le **Cabinet Citya Immobilier Teissier Sabi**, au capital de 160 000 €UROUS, sis à 68 rue des Cévennes 75015 PARIS, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 311 823 488 et au registre de l'Orias sous le numéro 14002603, ci-après désigné Citya Immobilier Teissier Sabi, représenté par Christophe BERNARD, son Gérant :

- Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 015 482 délivrée par CCI de Paris Ile-de-France.
- Garantit pour l'ensemble des fonds détenus par CEGC, 16 rue Hoche, sociétaire n° 00221SYN161.
- Assurée en responsabilité civile professionnelle par MMA IARD, 14 boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX, police n° 120 137 405.

Ci-après dénommé le **Bailleur**

D'UNE PART,

Et

La **SAS SOMEBY** immatriculée au RCS de Lyon sous le SIRET n°751 570 003 00051, dont le siège social est fixé au 15 rue Jean Bourgey 69100 VILLEURBANNE,

elle-même représentée par Madame Julie Thénère, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Ci-après dénommés le **Preneur**

Ensemble avec le Bailleur, les **Parties**

D'AUTRE PART,

IL EST EXPOSE PUIS CONVENU CE QUI SUIT :

1°) Le Bailleur est propriétaire d'un appartement à usage d'habitation (Les **Lieux Loués**) situé dans un immeuble sis au **30 rue Salvador Allende à Nanterre** (**l'Immeuble**) étant précisé que l'Immeuble est soumis au régime de la copropriété et que le règlement de copropriété, de même, le cas échéant, que tous procès-verbaux d'assemblées générales de copropriété se rapportant aux conditions d'usage et de jouissance des parties privatives et/ou communes de l'Immeuble, ont été communiqués par le Bailleur au Preneur préalablement à la conclusion du présent Bail.

Le Preneur est spécialisé dans le développement, la commercialisation et la gestion d'appartements aménagés, offrant la mise à disposition de chambres privatives aménagées.

Le Preneur souhaite louer les Lieux Loués dans le but, après aménagements et installations d'équipements, de les mettre à disposition, en totalité ou partiellement, de sous-locataires (les **Colivers**), à usage résidentiel, ce que le Bailleur a accepté.

2°) Les Parties reconnaissent que (i) le Bail a été librement négocié de bonne foi entre elles, (ii) c'est en toute connaissance de cause et de façon parfaitement éclairée, que les Parties concluent ledit Bail dont elles déclarent comprendre et accepter chaque stipulation et condition ainsi que les obligations qui en découlent pour elles et que (iii) le Bail constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code Civil.

Chacune des Parties reconnaît que l'autre Partie lui a fourni les informations qui avaient pour elle une importance déterminante de son consentement à la conclusion du Bail au sens de l'article 1112-1 du Code Civil.

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent contrat de bail civil (exclu du régime de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989) soumis aux dispositions des articles 1714 à 1762 du Code Civil relatives aux baux d'immeubles à usage d'habitation, selon les termes et conditions qui suivent (le **Bail**).

Toute référence dans le Bail au « **Préambule** », un « **Article** » ou une « **Annexe** » doit être interprétée comme une référence au préambule, un article ou une annexe du Bail.

ARTICLE 1 – DESIGNATION DES LIEUX

1°) Le Bailleur donne en location au Preneur, selon les termes et conditions du présent Bail, les Lieux Loués décrits ci-après :

Consistance des Lieux Loués :

- Adresse : 30 RUE SALVADOR ALLENDE – 92000 NANTERRE
- Bâtiment : 30, escalier 3
- Lot n° 1060 porte 2i
- Etage : 2ème
- Surface : 85,08 m²
- Description : Un appartement de 4 pièces comprenant : une entrée, un escalier, un séjour avec terrasse, une cuisine séparée aménagée et équipée (comprenant un réfrigérateur-congélateur, une plaque de cuisson, une hotte, un lave-vaisselle encastrable, un micro-onde, un four) donnant également sur la terrasse, un cellier, une buanderie, trois chambres, une salle de bain, WC séparée.
Il est entendu que l'électroménager est mis à la disposition des locataires. En cas de panne, celui-ci ne sera pas remplacé par le bailleur ou son mandataire (sauf la plaque de cuisson).

Équipements Privatifs :

- Interphone

Dépendances :

- Parking lot n°1906 emplacement n° 1903

DÉSIGNATION DES PARTIES ET ÉQUIPEMENTS FAISANT L'OBJET D'UN USAGE COMMUN

Gardiennage Ascenseur Chauffage collectif Antenne TV collective
 Vide-ordure Interphone Espace(s) vert(s) Eau chaude collective

Tels que ces locaux existent et tels que le LOCATAIRE déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus sur photos ou visités avant ce jour.

2°) Le Bailleur déclare que l'Immeuble et les Lieux Loués ne font pas l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril et qu'ils répondent aux caractéristiques définies par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ainsi qu'aux normes de confort et d'habitabilité issues du décret n°87-149 du 6 mars 1987.

Le Bailleur déclare en outre que l'Immeuble et les Lieux Loués satisfont aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite prévues aux articles R. 111-18-1 et R. 111-18-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bailleur déclare plus généralement que l'Immeuble et les Lieux Loués satisfont à toute réglementation y afférente et qu'il remplit les obligations qui lui incombent en sa qualité de propriétaire, conformément à son obligation de délivrance, afin que le Preneur puisse y exercer son activité de sous-location meublée à usage d'habitation.

Le Bailleur devra garantir le Preneur contre toute réclamation de l'Administration ou des tiers relative à la destination et l'usage des Lieux Loués.

Il est par ailleurs convenu que le Preneur pourra, sans devoir demander l'autorisation du Bailleur, prévoir tout règlement relatif notamment à l'adhésion des Colivers (tel que ce terme est défini ci-après) à la communauté des Lieux Loués et/ou à l'usage des Lieux Loués par ces derniers, le tout, sous réserve de respecter les dispositions du présent Bail.

3°) Le Preneur déclare connaître les Lieux Loués pour les avoir vus et visités préalablement à la conclusion du présent Bail, reconnaît avoir eu toutes les informations concernant la consistance et l'état des Lieux Loués.

Toute différence entre les cotes et surfaces énoncées ci-dessus et les dimensions réelles des Lieux Loués ne pourra justifier ni réduction ni augmentation du Loyer (tel que défini ci-après).

ARTICLE 2 – RÉGIME JURIDIQUE

Le Bail est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du Code Civil relatives aux baux de droit commun ainsi que par les conditions prévues au présent Bail.

En tant que de besoin, il est rappelé que le Preneur étant une personne morale, le présent bail n'est pas soumis à la législation spéciale sur les baux d'habitation issue de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Par ailleurs, compte tenu de la qualité et de l'activité du Preneur, le présent Bail n'est pas non plus soumis aux dispositions prévues par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 relative aux baux professionnels.

En conséquence, la durée du Bail ainsi que le montant du loyer sont librement fixés entre les parties.

A toutes fins utiles, il est expressément convenu que le Bail, son Préambule et ses Annexes forment un tout indissociable et que les termes et conditions de location des lieux loués au titre du présent Bail seront ceux figurant dans les présentes et leurs Annexes.

ARTICLE 3 – DESTINATION

Les Lieux Loués sont destinés à l'usage d'habitation aux fins d'exercice par le Preneur dans les Lieux Loués d'une activité de mise à disposition, par voie de sous-location totale ou partielle, de logements meublés

partagés « coliving », et ce, à l'exclusion de tout autre usage et activité, le Preneur s'engageant à faire en sorte que les Lieux Loués soient utilisés paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

La sous-location étant inhérente à l'exercice par le Preneur de son activité de coliving, le Bailleur autorise expressément le Preneur à sous-louer les Lieux Loués en totalité ou partiellement à un ou plusieurs sous-locataires, et accepte de ne pas être appelé à concourir aux actes de sous-location.

Au regard de la destination à usage d'habitation et de l'activité du Preneur, il est expressément convenu que le Bailleur renonce à réclamer tout complément de loyer au motif que les revenus générés par la sous-location des Lieux Loués se trouveraient à être supérieurs au montant du Loyer pour une même période donnée.

Le Bailleur déclare et garantit au Preneur que son activité et son projet de travaux sont conformes au règlement de copropriété. Si toutefois le syndicat des copropriétaires de l'immeuble devait contester par voie d'action en justice la conformité du présent bail au regard des clauses du règlement de copropriété, les Parties s'engagent à renégocier de bonne foi la poursuite ou la résiliation anticipée du présent Bail.

ARTICLE 4 – DUREE

Le Bail est consenti pour une durée de **6 ans** (la *Durée Initiale du Bail*) à compter du **01/12/2022** (la *Date d'Effet*).

A défaut de congé ou de proposition de renouvellement donné dans les conditions de forme et délai précisés ci-après au terme de la Durée Initiale du Bail, le Bail sera reconduit tacitement par période de **6 années** (la *Durée Reconduite du Bail*).

ARTICLE 5 – CONGÉ

Un congé pourra être délivré :

- par le Preneur, à tout moment, moyennant un délai de préavis d'un (1) mois, notifié au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier ;
- par le Bailleur :
 - à l'expiration de chaque Durée Reconduite du Bail, sous réserve pour lui de justifier :
 - o de la reprise des Lieux Loués pour y habiter personnellement ou pour y loger tout parent proche (son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire) ; ou
 - o de la vente des Lieux Loués ; et
 - Moyennant un délai de préavis de 6 (six) mois, notifié au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou signifié par acte d'huissier.

ARTICLE 6 – ETAT DES LIEUX

1°) Un état des lieux d'entrée (*l'Etat des Lieux d'Entrée*) sera établi amiablement, concomitamment à la remise des clefs au Preneur et contradictoirement entre les Parties.

Un exemplaire de l'Etat Des Lieux d'Entrée sera remis à chacune des Parties.

2°) Ainsi qu'indiqué à l'Article 17 ci-dessous, un état des lieux de sortie sera établi, contradictoirement par les Parties ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des clefs au Bailleur.

ARTICLE 7 – TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT

1°) Le Preneur souhaitant effectuer des travaux d'aménagement dans les Lieux Loués afin de satisfaire au mieux aux exigences des Colivers (les **Travaux d'Aménagement**), le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à réaliser lesdits Travaux d'Aménagement, tels que plus amplement décrits en **Annexe 4**.

Les Travaux d'Aménagement par le Preneur seront exécutés dans le respect des conditions des deuxième et troisième paragraphes du 3°) de l'Article 8.

ARTICLE 8 – JOUISSANCE – ENTRETIEN – RÉPARATIONS

1°) Le Preneur s'engage, pour son compte et pour celui de ses occupants, à jouir paisiblement des Lieux Loués et à respecter toutes les conditions légales et d'usage en matière de locations.

2°) Le Preneur devra exécuter toutes les réparations locatives et de menu entretien telles que désignées par le décret n° 87-712 du 26 août 1987 à l'exception (i) des travaux constituant des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, ou considérées comme telles par la jurisprudence, (ii) des travaux de mise en conformité ou mise aux normes non liés à l'activité du Preneur et (iii) des travaux résultant de la vétusté ou de la force majeure conformément à l'article 1755 du Code civil, tel qu'interprété par la jurisprudence, qui demeurent à la charge du Bailleur. En fin de location, il lui sera facturé toutes les réparations locatives et de menu entretien qui n'auront pas été effectuées et telles que constatées par l'état des lieux contradictoire de sortie.

Il est convenu que l'électroménager est mis à la disposition du Preneur par le Bailleur. En cas de panne, celui-ci ne sera pas remplacé par le Bailleur ou son Mandataire à l'exception de la plaque de cuisson. Le Bailleur ou son Mandataire, s'engage à effectuer le remplacement de la plaque de cuisson dans les 48h suivant la notification du Preneur. Pour tous les autres électroménagers, le Preneur sera libre de remplacer les électroménagers en panne avec les modèles de son choix. Tout nouvel électroménager installé dans l'appartement deviendra la propriété du Preneur.

Le Preneur prendra toutes les dispositions utiles pour la sauvegarde de l'hygiène et de la salubrité des Lieux Loués, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété de ce fait.

3°) Le Preneur pourra en outre exécuter tous travaux, rénovations et/ou améliorations des Lieux Loués pendant le cours du Bail.

Toutefois, si ces travaux, rénovations et/ou améliorations des Lieux Loués devaient affecter les parties structurelles des Lieux Loués, ceux-ci ne pourront être réalisés par le Preneur sans l'autorisation écrite et préalable du Bailleur.

Les Parties conviennent d'ores et déjà que lesdits travaux, rénovations et/ou améliorations des Lieux Loués seront réalisés par le Preneur sous son entière responsabilité et dans le strict respect de la réglementation applicable et des règles de l'art

Le Preneur devra souscrire les assurances, le cas échéant, nécessaires à la réalisation desdits travaux, rénovations et/ou améliorations des Lieux Loués.

4*) Le Bailleur ou son mandataire devra, pendant toute la durée du Bail, effectuer toutes réparations qui peuvent devenir nécessaires et qui ne sont pas des réparations locatives à la charge du Preneur.

Il sera également tenu de réaliser (i) les travaux constituant des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil tel qu'interprété par la jurisprudence, (ii) les travaux de mise en conformité ou mise aux normes non liés à l'activité du Preneur et (iii) les travaux résultant de la vétusté ou de la force majeure conformément à l'article 1755 du Code civil, tel qu'interprété par la jurisprudence.

Tous travaux du Bailleur ou de son mandataire dans les Lieux Loués, tel que décrits au paragraphe précédent, ne pourront être réalisés que dans le respect des articles 1723 et 1724 du Code civil, à la fois envers le Preneur et envers les Colivers, ce que le Bailleur reconnaît expressément.

En tout état de cause, les travaux du Bailleur dans les Lieux Loués devront être conçus, planifiés et mis en œuvre en concertation avec le Preneur afin de limiter au maximum les désagréments causés à la jouissance des Lieux Loués par les Colivers du fait de la réalisation de ces travaux.

Le Bailleur devra souscrire les assurances, le cas échéant, nécessaires à la réalisation desdits travaux, rénovations et/ou améliorations des Lieux Loués.

Sauf urgence, toute visite du Bailleur ou de son mandataire fera l'objet d'un préavis écrit d'au moins quarante-huit (48) heures et la visite devra être réalisée durant les jours ouvrables à des horaires raisonnables en tenant compte du fait que les Lieux Loués sont utilisés comme logement.

5*)_Tous les travaux réalisés par le Preneur en cours de bail deviendront, en fin de Bail, ou en fin de jouissance si le Bail devait être résilié prématurément, la propriété du Bailleur par voie d'accession, sans indemnité et sans que le Preneur ne puisse être tenu de remettre les Lieux Loués dans leur état avant travaux. Le Preneur conservera la propriété de l'ensemble des éléments d'aménagement et d'équipements qu'il aura faits installer dans les Lieux Loués et qui ne sont pas de nature immobilière. Les Parties pourront toutefois convenir que le Bailleur conserve la propriété de certains des éléments d'aménagement et d'équipements contre le paiement au Preneur d'une indemnité compensatrice.

Le Locataire s'engage à déposer à ses frais les cloisons intérieures ajoutées dans le bien en fin de location, sur simple demande écrite du Bailleur, avec les éventuels raccords nécessaires en enduit et en peinture.

ARTICLE 9 – LOYER

1*) Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de **dix-neuf mille deux cents euros (19 200 €)** (le **Loyer**).

Le Loyer et ses accessoires n'est pas soumis à TVA.

2*) Le Loyer est payable d'avance, le premier de chaque mois, et pour la première fois dans les huit (8) jours suivant la Date d'Effet.

Le paiement du Loyer devra s'effectuer entre les mains du Bailleur ou sur le compte du Bailleur dont les coordonnées figurent ci-après, en **Annexe 2**. Les virements devront être effectués valeur premier jour du terme exigible.

Si le Bail devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le Loyer correspondant à la fraction restant à courir du trimestre en cours sera calculé *pro rata temporis* et payable le jour de la Date d'Effet du Bail.

Lorsque le Preneur en fera la demande, le Bailleur devra lui remettre une quittance gratuitement.

La quittance portera le détail des sommes versées par le Preneur en distinguant le Loyer et les charges éventuelles.

ARTICLE 10 – REVISION DE LOYER

Le Loyer sera révisé chaque année, sur demande écrite du Bailleur, à la date anniversaire de la Date d'Effet, et pour la première fois à la première date anniversaire de la Date d'Effet, en fonction de la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié trimestriellement par l'INSEE ou tout autre indice qui lui serait légalement substitué.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé, pour la première indexation, en prenant pour indice de référence le dernier indice publié à la Date d'Effet du Bail, et pour indice de comparaison le dernier indice publié à la première date anniversaire de la Date d'Effet du Bail, puis ensuite en fonction de l'indice trimestriel strictement correspondant des années suivantes, l'indice de comparaison d'une année servant d'indice de référence l'année suivante.

L'indice retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2022, dont la valeur est 136,27.

ARTICLE 11 – CHARGES

1°) En sus du Loyer, et conformément aux dispositions de l'article 1728 du Code civil, le Preneur s'engage à payer au Bailleur un forfait de charges d'un montant annuel de **trois mille euros (3000€)** destiné à payer toutes les fournitures, prestations, charges locatives désignées par le décret n° 87-713 du 26 août 1987).

Le forfait de charges est divisé en douze mensualités de **deux-cent cinquante euros (250€)**.

Le Preneur versera en même temps que le Loyer, le montant de charges correspondant à une mensualité, en avance, le premier de chaque mois, et pour la première fois dans les huit (8) jours suivant la signature du Bail.

Il est toutefois précisé que les contrats de fourniture d'eau et de chauffage sont souscrits de manière collective dans l'Immeuble.

Le Preneur remboursera au Bailleur sa consommation d'eau et de chauffage relative aux Lieux Loués dans les conditions du présent article.

A l'exception des contrats de fourniture d'eau et de chauffage ci-dessus mentionnés, le Preneur souscrira directement aux autres contrats de fournitures individuelles telles que gaz, électricité et procédera directement à leur paiement auprès de ses fournisseurs, aux époques prévues par les conventions intervenues ou à intervenir avec les organismes distributeurs

2°) Le paiement des charges devra s'effectuer entre les mains du Bailleur ou sur le compte du Bailleur dont les coordonnées figurent ci-après, en Annexe 2.

ARTICLE 12 – IMPUTATION

De convention expresse entre les Parties et sauf accord contraire des Parties, tout paiement partiel de sommes dues par le Preneur sera successivement affecté, par priorité et quelles que soient les dates d'échéance respectives des sommes dues, d'abord à la constitution du dépôt de garantie, ensuite au paiement des charges, réparations locatives puis au paiement des sommes dues à titre de loyer, dans l'ordre inverse de leur date d'exigibilité.

ARTICLE 13 – DÉPÔT DE GARANTIE

Aux fins de garantir la bonne exécution de ses obligations au titre du Bail, le Preneur versera au Bailleur, préalablement à la Date d'Effet, un dépôt de garantie d'un montant égal à **1 600 euros (1 600€)** soit équivalent à 1 mois de loyer hors charges (le **Dépôt de Garantie**).

Le Dépôt de Garantie ne portera pas intérêt au profit du Preneur.

Ce Dépôt de Garantie sera remboursé par le Bailleur au Preneur dans les trente (30) jours calendaires suivant la date de restitution des clés, sauf imputation par le Bailleur de sommes qui lui seraient dues par le Preneur à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 14 – DROIT DE CESSION

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail, si ce n'est en totalité, à l'acquéreur de son fonds de commerce, ou à toute société du groupe Someby (à savoir toutes sociétés contrôlées, au sens de l'article L. 233-3 I. du Code de commerce, par le Preneur et/ou par la société).

La Cession devra être signifiée par huissier au Bailleur préalablement à sa réalisation.

En cas de cession, le cédant restera garant solidaire avec le cessionnaire et tous les cessionnaires successifs du paiement des loyers et plus généralement de toutes sommes dues à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail, et ce pour une durée de trois (3) ans à compter de la cession du Bail conformément à l'article L. 145-6-2.

Toute cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé à concourir par notification effectuée au moins quinze (15) jours à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception.

ARTICLE 15 – ASSURANCES

1°) Le Bailleur est tenu de souscrire une police d'assurance Multirisques garantissant les Lieux Loués en valeur de reconstruction à neuf contre les risques d'incendie, d'explosions, dommages électriques et électroniques, dégâts des eaux, gel, attentats, vol, vandalisme, catastrophes naturelles, le recours des voisins

et des tiers et tous risques annexes à ces événements, auprès d'une compagnie notoirement solvable et devra maintenir cette assurance pendant toute la durée du Bail.

Cette police d'assurance devra, en outre, couvrir les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant incomber au Bailleur du fait des ouvrages dont il est propriétaire, en raison des dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs causés aux tiers.

Le Bailleur devra justifier de cette couverture d'assurances, ainsi que de la couverture d'assurances de l'Immeuble souscrite par la copropriété, chaque année à première demande du Preneur.

2*) Le Preneur est tenu de souscrire une police d'assurance garantissant les risques locatifs usuels et d'attester par la présente qu'il est assuré en sa qualité de locataire dans le cadre de l'assurance multirisques habitation par le contrat ALLIANZ dit « FLOTTE » numéro 59154270. Ce contrat d'assurance prend en charge l'ensemble des appartements loués par la société SOMEBY, en garantissant l'assuré et les sous-locataires successifs.

Cette police d'assurance devra, en outre, couvrir sa responsabilité et celle de ses occupants, à l'égard du Bailleur, des voisins et des tiers, pour tous les dommages matériels ou corporels qui pourraient leur être causés.

Le Preneur devra justifier de la souscription de cette police d'assurance ainsi que du paiement des primes exigibles, lors de la remise des clés, puis chaque année à première demande du Bailleur.

3*) Le Preneur renonce et fera renoncer ses assureurs, en cas de sinistre, à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs. A titre de réciprocité, le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il(s) serai(en)t fondé(s) à exercer contre le Preneur et ses assureurs.

ARTICLE 16 – DESTRUCTION

Si les Lieux Loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, il sera fait application des dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

ARTICLE 17 – RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra rendre les Lieux Loués en bon état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, et les restituer libres de tout mobilier, agencement et câblage et plus généralement de tous biens de nature mobilière (à l'exception de tous éléments de nature immobilière, y compris les biens attachés à perpétuelle demeure).

Le Preneur devra procéder à cet enlèvement et faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations à sa charge avant la date prévue pour son départ effectif.

Les Parties pourront toutefois convenir que le Bailleur fera exécuter les travaux d'enlèvement et de réparations locatives en lieu et place du Preneur et aux frais de ce dernier.

ARTICLE 18 – CLAUSE RÉVOCATOIRE

Conformément à l'article 1225 du Code civil, chacune des Parties aura la faculté de résilier immédiatement et de plein droit le présent Bail.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement par le Preneur de deux (2) termes de Loyer, charges, impôts, dus au titre du Bail, à son échéance, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice.

A titre de réciprocité, à défaut d'exécution par le Bailleur de ses obligations essentielles de délivrance conforme et d'entretien et de travaux, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté infructueux, le Bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Preneur, sans qu'il soit nécessaire de faire une demande en justice.

Les frais exposés par la Partie à l'origine de la demande pour la délivrance de commandements ou la mise en recouvrement de sommes qui lui sont dues, seront mises à la charge de l'autre Partie, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, conformément à l'article 700 du nouveau Code de procédure civile.

ARTICLE 19 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS – DÉCLARATION DE SINISTRES

Le Bailleur a satisfait à ses obligations d'information des risques naturels, miniers et technologiques auxquels les Lieux Loués sont ou ont été exposés, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement et ce, selon état des risques et pollutions qui est annexé au Bail (**Annexe 5**).

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur, qu'à ce jour et à sa connaissance, depuis qu'il en est le propriétaire, les Lieux Loués [n'ont subi aucun sinistre] donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. Assur., art. L125-2) ou technologiques (C. Assur. art. L128-2).

ARTICLE 20 – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur fournit au Preneur en annexant au Bail (**Annexe 6**), un dossier technique relatif aux Lieux Loués, qui comprend :

- (i) le diagnostic de performance énergétique (DPE) prévu à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation et établi conformément aux dispositions de l'article R.134-4-3 du code de la construction et de l'habitation permettant ainsi de distinguer le DPE propre aux Lieux Loués du DPE relatif à l'Immeuble;
- (ii) le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- (iii) [une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence, dans les Lieux Loués, et le cas échéant, dans les parties communes de l'Immeuble, de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante et établi conformément au décret n° 2011-629 du 3 juin 2011];
et

- (iv) 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 établi conformément au décret n° 2016-1105 du 11 août 2016.

ARTICLE 21 – NOTIFICATIONS – ELECTION DE DOMICILE

Toute notification formelle délivrée en vertu du Bail devra, à moins que cela ne soit autrement stipulé, revêtir une forme écrite et être envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par pli remis en main propre avec reçu.

Toute notification formelle doit être envoyée (i) pour le Bailleur, au cabinet Citya Immobilier Teissier Sabi, au sis 68 rue des Cévennes 75015 PARIS et (ii) pour le Preneur, à l'adresse de son siège social, ou à toute autre adresse ultérieurement notifiée par l'une des Parties à l'autre.

Par ailleurs et pour l'exécution du Bail, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

ARTICLE 22 – DROIT APPLICABLE

Le présent Bail et tous ses renouvellements ou reconductions successifs sont soumis au droit français.

ARTICLE 23 – COMPETENCE TERRITORIALE

Tout litige susceptible de survenir à propos de la validité, de l'exécution ou de l'interprétation des présentes ou de leurs suites, relèvera de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la Cour d'appel de Versailles.

ARTICLE 24 – FRAIS – INTERMEDIATION

1°) Les Parties reconnaissent :

- avoir été mises en relation par l'intermédiaire de la société CITYA TEISSIER SABI suivant mandat donné par le Bailleur;
- et que le Bailleur sera redevable envers cet intermédiaire, du fait de la conclusion du présent Bail et sous réserves des conditions du mandat, d'une commission dont il aura seul la charge, d'un montant de **mille deux cent soixante-seize euros et vingt centimes TTC (1276,20€)**.

ARTICLE 25 – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le Bail est signé électroniquement via la plateforme YouSign® qui assure un dispositif sécurisé d'identification. A ce titre, les Parties :

- reconnaissent que le Bail est pris sous la forme d'un écrit électronique, conformément aux dispositions de l'article 1366 du Code civil, et signé électroniquement au moyen d'un procédé fiable d'identification mis en place par YouSign garantissant le lien entre chaque signature avec le Contrat auquel elles s'attachent, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code civil ;

- reconnaissent que le Bail a la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et qu'il pourra leur être valablement opposé ;
- reconnaissent à cette signature électronique la même valeur que leur signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du Bail par le service YouSign (<<https://yousign.app>>)
- reconnaissent que (i) l'exigence d'une pluralité d'originaux est réputée satisfaite lorsque le Bail signée électroniquement est établi et conservé conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, et que (ii) ce procédé permet à chaque Partie de disposer d'un exemplaire sur support durable ou d'y avoir accès, conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil ;
- s'entendent pour désigner Paris (France) comme lieu de signature du Bail ; et
- reconnaissent et acceptent que le Bail est conclu le **29/11/2022**.

Fait en deux (2) exemplaires,

A PARIS, le 29/11/2022

<p>-----</p> <p>POUR LE BAILLEUR : Cabinet CITYA Teissier Sabi</p> <p>Représenté par Madame Fatiha BENTAMOURT, en sa qualité de Gestionnaire</p>	<p>-----</p> <p>POUR LE PRENEUR : SAS SOMEBY</p> <p>Représentée par Madame Julie Thénrière, dûment habilitée à cet effet</p>
---	---

ANNEXES

Annexe 1	Pouvoirs
Annexe 2	Coordonnées bancaires du Bailleur
Annexe 3	Plans des Lieux Loués
Annexe 4	Descriptif des Travaux d'Aménagement
Annexe 5	Etat des risques et pollutions
Annexe 6	Diagnostic technique : <ul style="list-style-type: none">- Diagnostic de performance énergétique (DPE)- Termites- Fiche récapitulative amiante- Etat de l'installation intérieure électrique et gaz

Le 20 janvier 2025, le lot suivant a été visité grâce à l'accès qui nous a été donné par le locataire, Monsieur Alan DESCOUX. Il dispose d'un bail avec Madame Elodie RAVIER mais il me précise que cette dernière ne réside plus dans le logement. Il occupe le logement désormais seul.

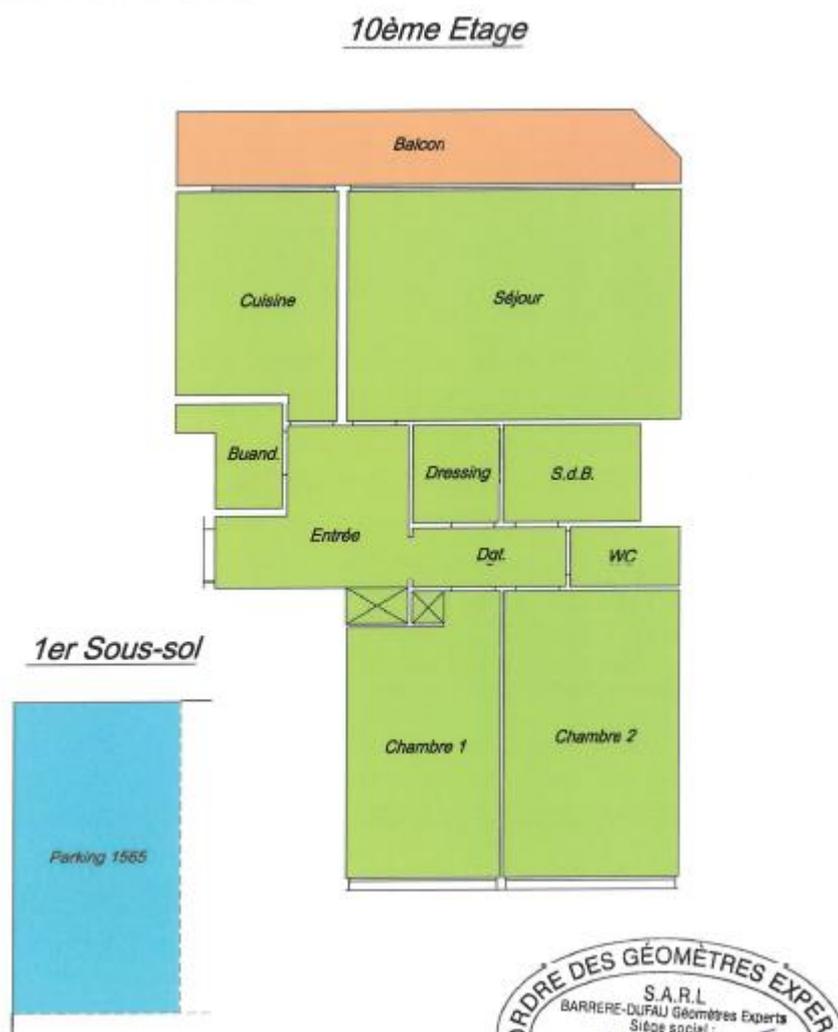
Le bail dont il dispose est conclu pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} décembre 2018. Le bail signé en date du 29 novembre 2022 est joint au présent procès verbal de description. Le loyer annuel est de 1150 € mensuel avec charges de 250 € soit un montant mensuel de 1400 €.

Le logement est composé d'une entrée desservant un cagibi, cuisine et séjour donnant sur balcon. Un couloir de dégagement dessert deux chambres, un dressing, un sanitaire et une salle d'eau.

LOT 1366 - PORTE À 10ÈME ÉTAGE AU 36 RUE SALVADOR ALLENDE

La superficie du logement est de 73.50 m²

Lots n°1366 et 1565



ENTRÉE

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois brut en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un placard avec portes accordéon en état d'usage normal





CAGIBI

L'accès s'effectue par une porte d'entrée en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les plinthes sont en bois brut en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.



CUISINE

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur grise.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, lustre.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une porte-fenêtre en état d'usage normal, châssis bois, simple vitrage. Donnant sur balcon

- cuisine aménagée en état d'usage





SÉJOUR

L'accès s'effectue par une porte simple avec oculus vitré en état d'usage normal.

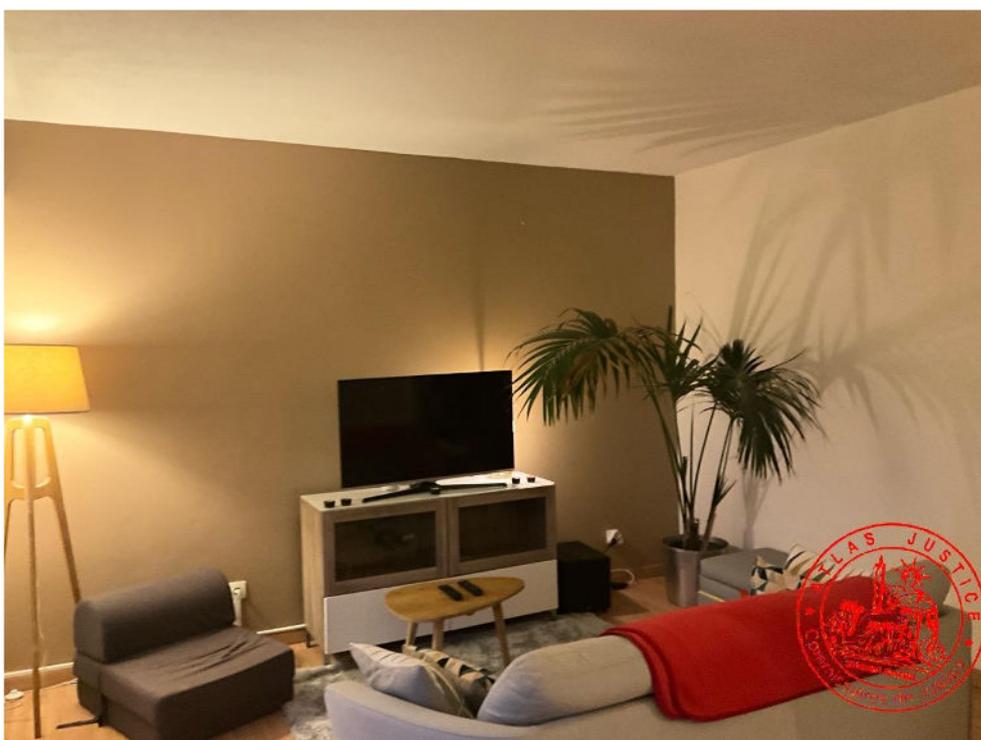
Le sol est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par deux portes-fenêtres en état d'usage normal, ouverture battant simple, châssis bois, simple vitrage, volet roulant électrique en pvc. Donnant sur balcon





DÉGAGEMENT

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur beige, fil, douille et ampoule.

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

- un placard avec portes accordéon en état d'usage normal



CHAMBRE 1

L'**accès** s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

Une partie des **murs** est recouverte de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.
Une autre partie des murs est recouverte de papier peint en état d'usage normal.

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une sangle en bon état.

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

- un placard avec portes accordéon en état d'usage normal
- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal





CHAMBRE 2

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de parquet en état d'usage normal, flottant.

Les **plinthes** sont en bois brut en état d'usage normal.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

L'éclairage naturel de la pièce est assuré par une fenêtre en état d'usage normal, ouverture battant double, châssis bois, survitrage, volet roulant mécanique en pvc, avec une sangle en bon état.

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

- un radiateur de chauffage central en état d'usage normal



SALLE DE BAIN

L'accès s'effectue par une porte accordéon en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur verte.

Les murs sont recouverts de carrelage en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un Lavabo en état d'usage normal (un mitigeur en état d'usage normal)
- une baignoire en matériau de synthèse en état d'usage normal
- un meuble sous-vasque en état d'usage normal
- un miroir avec tablette en état d'usage normal
- un sèche-serviettes en état d'usage normal





DRESSING

L'**accès** s'effectue par porte accordéon en état d'usage normal.

Le **sol** est recouvert de revêtement plastifié en état d'usage normal.

Les **plinthes** sont en bois peintes en état d'usage normal, de couleur blanche.

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

Le **plafond** est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, fil, douille et ampoule.



WC

L'accès s'effectue par une porte simple en état d'usage normal.

Le sol est recouvert de carrelage en état d'usage normal, de couleur verte.

Les plinthes sont en carrelage en état d'usage normal.

Les murs sont recouverts de peinture en état d'usage normal, de couleur beige.

Le plafond est recouvert de peinture en état d'usage normal, de couleur blanche, plafonnier.

Pour les éléments d'équipement, je relève :

- un WC sur pied en état d'usage normal
- un placard avec portes battantes en état d'usage normal



SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic de copropriété est assuré par le cabinet CITYA IMMOBILIER TEISSIER SABI, 68 rue des Cévennes à Paris 75015.

Le montant des charges trimestrielles pour l'ensemble des lots s'élève à la somme de 5364,04 euros.

DIAGNOSTICS

Les diagnostics suivants, pour chaque lot, ont été établis par le Cabinet BARRERE ET DUFAU, géomètres experts 4 rue de Béarn à SAINT CLOUD (92210). Sont joints au présent procès-verbal de constat :

- Dossier des diagnostics techniques : rapport de synthèse
- Attestation de superficie privative
- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment
- Etat de l'installation Intérieure électrique
- Diagnostic De performance énergétique
- État des risques et pollutions
- État des nuisances sonores aériennes
- Attestation d'assurance et de compétence

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 110 pages pour servir et valoir ce que de droit.



Caroline BRESSAND
Commissaire de Justice