

**COPIE**

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE SEIZE**

**ET LE CINQ SEPTEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**La SELARL DE BOIS HERBAUT, dont le siège est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 3 avenue de Madrid,**

**Agissant ès-qualités de liquidateur judiciaire de la Société GALVANI SOMMER, dont le siège est 2, rue Luigi Galvani à ANTONY (92160),**

**Nommé à cette fonction par jugement du Tribunal de commerce de Nanterre, en date du 20 octobre 2015.**

## **AGISSANT EN VERTU DE :**

Une ordonnance rendue sur requête par le Tribunal de Commerce de NANTERRE (92) le 16 juin 2016,

**A l'effet de procéder à la description** d'un ensemble immobilier situé à ANTONY (92160), 18 avenue François Sommer, rue Luigi Galvani et rue Augustin Fresnel, propriété de la société GALVANI SOMMER,

*Je, Yves de FORCADE la ROQUETTE, Huissier de Justice Associé, membre de la Société Civile Professionnelle, « Yves de FORCADE la ROQUETTE et Gaëlle CONTENTIN, huissiers de justice associés », 5/7, rue de la Garenne – 92310 SEVRES (Hauts de Seine), soussigné,*

Me suis transporté ce jour à ANTONY (92160), 18 avenue François Sommer, rue Luigi Galvani et rue Augustin Fresnel, et en présence de :

- Madame Isabelle BEAURAS, Gardienne,

## **J'AI ETABLI LES CONSTATATIONS SUIVANTES :**

### **Chronologie :**

Préalablement, je me suis rendu sur place le 29 juillet 2016, entre 14h30 et 16h00, accompagné de Monsieur Hervé PAILLARD, géomètre expert, afin d'effectuer une pré visite et d'organiser et d'évaluer la nature et l'étendue des opérations de description à réaliser.

J'ai également recueilli le nom des occupants de l'immeuble afin, par LRAR et lettres simples du 29 août 2016, d'inviter chacun à être présent le Lundi 5 septembre 2016 au matin, à partir de 9h30.

## ENVIRONNEMENT / LOCALISATION

Cet ensemble immobilier est construit sur la zone artisanale ANTONYPOLE.

Sur le site Internet de la Ville d'Antony, on peut notamment lire au sujet de ce quartier :

### La situation

Le site s'étend sur 60 ha compris entre l'A6, l'A10 et la RD 920 offrant ainsi une vitrine exceptionnelle aux entreprises qui s'y installent ! Antonypole dispose d'une accessibilité de premier plan, notamment grâce à sa proximité avec l'Aéroport d'Orly et la gare TGV de Massy. L'arrivée de la future gare du « métro » Grand Paris Express renforcera cet environnement déjà très favorable et placera Antonypole à 20 mn du centre de Paris et à 3 mn de l'aéroport et de la gare TGV.

### Un territoire d'innovation

Symbole d'attractivité, Antonypole accueille de nombreux leaders mondiaux de filières Biotech et hightech confirmant la spécificité économique du secteur :

- Air Liquide Medical Systems, leader mondial dans le traitement des pathologies respiratoires ;
- Dräger Medical, leader international en matière de technologie médicale ;
- Moria, leader mondial pour l'instrumentation de la chirurgie oculaire ;
- Stallergenes Greer, laboratoire européen, biopharmaceutique ;
- L'hotellier Kid Aérospace, équipementier aéronautique et militaire ;
- Kelenn technologie, solution de vision automatique, impression industrielle ;
- Essilor, leader mondial des verres correcteur et inventeur du verre progressif Varilux.

### L'accessibilité

Une accessibilité et une desserte exceptionnelles, favorisées par la proximité de réseaux de transports et de circulation structurants :

- Gare Antonypole sur la ligne Orly – Versailles du réseau Grand Paris Express
- Accès direct A10/A6/RD920
- Aéroport Orly : 10 mn
- Gare TGV Massy : 10 mn
- Accès RER B et C : 5 mn
- Pôle multimodal Croix de Berny : 10 mn
- Réseaux Bus Paladin

Interrogé par mes soins sur les projets d'urbanisme de ce quartier, le service d'Aménagement Urbain de Ville d'Antony m'a répondu le 8 septembre 2016 :

*Bonjour Monsieur ,*

*En réponse à votre demande, je vous confirme que la parcelle visée dans votre courrier (cadastrée CP 234) fait partie du périmètre opérationnel à l'intérieur duquel la ville mène une réflexion pour un aménagement du quartier ANTONYPOLE visant à développer une zone en mixité logements et activités autour de la future gare du Grand Paris Express (ligne 18).*

*Espérant avoir répondu à vos attentes,*

*Très cordialement*

Vanessa GONZALEZ



## DESCRIPTION / GENERALITES

La propriété dont il s'agit est construite sur un terrain de 5029 m<sup>2</sup> ; elle est composée de deux bâtiments distincts reliés entre eux par un passage couvert en rez-de-chaussée.

Le terrain est aménagé de cinq aires distinctes de stationnement extérieur pour automobiles, comportant en tout environ 50 places de parking.



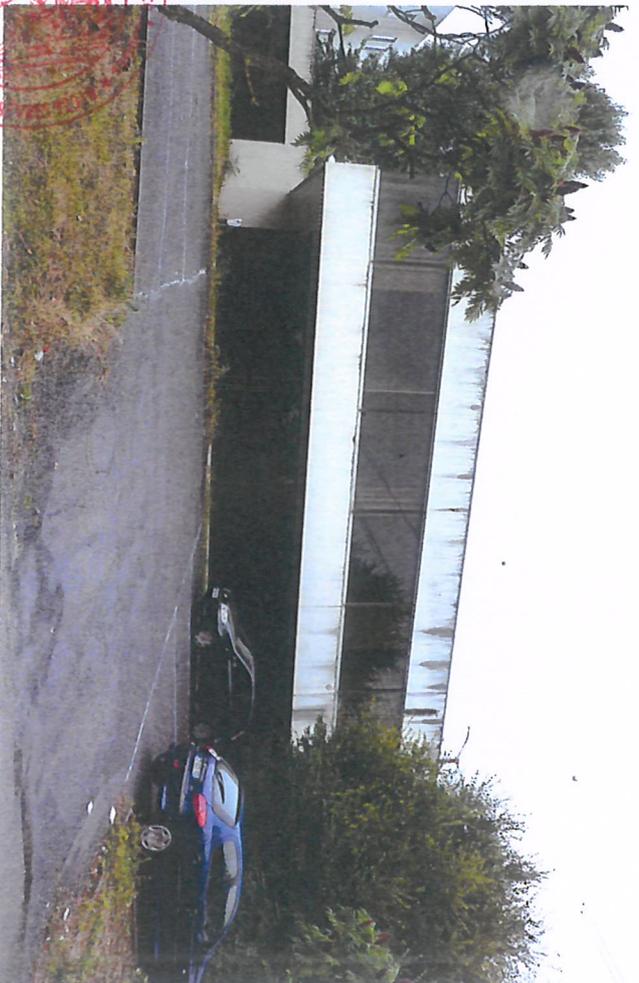
Historiquement le premier bâtiment construit est celui de moindre dimension, **bâtiment A**, qui s'élève sur un niveau de rez-de-chaussée et un étage, construit (sur déclarations de la gardienne) il y a 59 ans.

Le bâtiment B, plus récent, a été construit (sur déclarations), il y a 25 ans, en 1991, et s'élève lui sur un niveau de rez-de-chaussée et deux étages.

Les étages du bâtiment B sont desservis par une cabine d'ascenseur. Le bâtiment A lui n'en comporte pas.

Cet ensemble comporte une **gardienne**, employée à temps plein sur le site.

Chaque bâtiment comporte ses parkings et ses accès distincts.

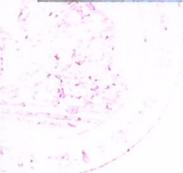












L'accès principal au site, où est situé l'accueil du bâtiment, assuré par la gardienne des lieux, s'effectue depuis le bâtiment B que nous rejoignons depuis un sas aménagé notamment des batteries de boîtes aux lettres ; sas qui communique avec le hall du rez-de-chaussée du bâtiment B.

La façade du bâtiment A comporte pour l'essentiel des vitrages fixes.

Celle du bâtiment B, en pied de façade, est en gravier lavé et, en partie haute, comporte un bardage de plaques métalliques.

\* Si les matériaux de ces façades sont passés, l'ensemble conserve une tenue correcte.

Les locaux concernés sont d'un niveau de gamme « ordinaire ».

➤ Cf. les 23 photographies qui suivent

## COMPOSITION DES DEUX BATIMENTS

### *BATIMENT B*

---

#### *Garage couvert en rez-de-chaussée donnant accès à cinq boxes :*

Pour ce garage, deux des boxes seulement, numéros 7 et 8, sont donnés en location à l'un des locataires du bâtiment qui est la Société CLIMA'THERM (cf. lots 100 et 102 A)

#### *Rez-de-chaussée :*

Pour le bâtiment B, au rez-de-chaussée, il existe en tous quatre locaux différents ; un sur quatre est loué par la Société BILLARD PASSION (cf. lots 004 et 005).

#### *Premier étage :*

Au premier étage, il existe dix-huit locaux distincts et séparés actuellement. Sur les dix-huit, onze locaux sont libres d'occupation, sept locaux sont actuellement donnés en location.

#### *Deuxième étage :*

Au deuxième étage, il existe treize locaux de lots différents, dont huit sont actuellement libres d'occupation et donc cinq sont donnés en location.

### *BATIMENT A :*

---

L'ensemble des locaux est inoccupé.

Au rez-de-chaussée, il existe cinq locaux différents.

Au premier étage du bâtiment A, tous inoccupés ; il existe quatre locaux différents.

## CHAUFFAGE / ELECTRICITE

Le chauffage est collectif.

Il est assuré par deux chaudières fonctionnant au gaz.

Sur déclarations de la gardienne qui est en place depuis 25 ans, et qui connaît parfaitement l'historique du bâtiment, les chaudières datent d'il y a environ 8 ans.

S'agissant de l'électricité, sur déclarations également, cette installation électrique est d'origine.



## BATIMENT B

### GENERALITES

---

L'accès est sécurisé par un système d'interphone.

Les câblages informatiques sont réalisés par chacun des locataires.

Les stores intérieurs qui équipent les menuiseries extérieures relèvent de chacun des locataires.

**\* Le système de VMC pour le bâtiment B m'est déclaré par la gardienne comme étant défectueux.**

Toutes les menuiseries extérieures des étages sont en PVC, à l'exception des menuiseries du rez-de-chaussée, qui sont en aluminium.

### CONFIGURATION DES LIEUX

---

A l'extérieur du bâtiment B, avant d'arriver à hauteur du sas d'accès, il existe sur la droite la loge et sur la gauche un local EDF.

Par la gauche du hall, une porte donne accès à une petite réserve aveugle.

Le hall du rez-de-chaussée en lui-même permet de desservir sur la gauche la montée d'escalier vers les étages.

En second lieu à gauche, il existe une zone de dégagement qui permet de desservir à gauche une nouvelle réserve servant actuellement de lieu de stockage des produits d'entretien du bâtiment, et par le fond de dégagement, il existe une des portes d'accès au local principal du rez-de-chaussée, dont le locataire est la Société BILLARD PASSION.

Sur la droite de ce dégagement, il existe des gaines techniques comportant notamment des tableaux électriques.

Par la gauche du hall d'accès au bâtiment, nous rejoignons ensuite une salle de réunion à l'usage du bâtiment, salle de réunion qui communique avec deux sanitaires distincts hommes et femmes, comportant chacun un espace lavabo et une cabine WC.

La salle de réunion permet également de rejoindre un sas qui communique avec un large garage que nous rejoignons également depuis l'arrière du bâtiment B, depuis la rue Augustin Fresnel.

Par la droite du hall d'accès au bâtiment, il existe la cabine d'ascenseur.

Au fond à droite du hall, il existe un couloir de distribution qui permet de rejoindre notamment le couloir couvert d'accès au bâtiment A ; ce couloir comporte également un nouvel accès à la loge de la gardienne et permet de rejoindre trois locaux du rez-de-chaussée, qui sont actuellement inoccupés.

Le seul local actuellement loué au rez-de-chaussée du bâtiment B l'est par la Société BILLARD PASSION, dont l'accès principal se fait par la rue Fresnel.

Par le fond du couloir de distribution, il existe une porte de sortie de secours débouchant à l'arrière sur la rue Fresnel.

Ce couloir, que nous rejoignons au fond du hall d'accès sur la droite, comporte encore un premier sanitaire adapté à l'accès aux personnes handicapées et un deuxième sanitaire comportant une zone lavabo et une cabine WC.

Ce couloir occupe toute la profondeur du bâtiment.

## DESCRIPTION

---

### REZ-DE-CHAUSSEE

➤ Cf. photographies qui suivent.

#### **Sas et hall :**

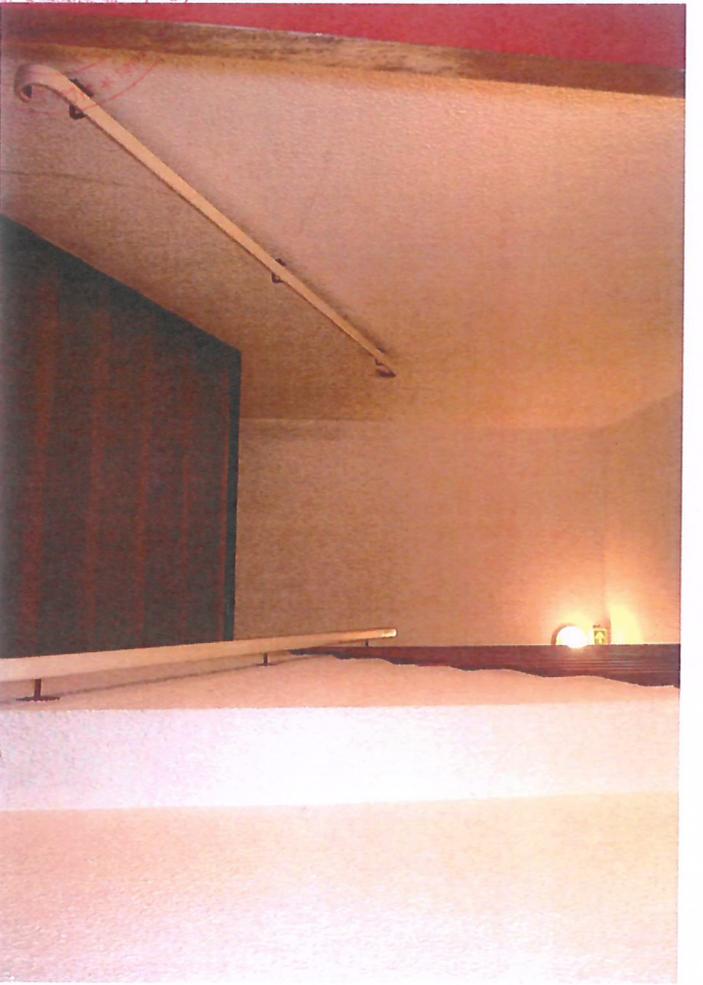
#### ***Sols :***

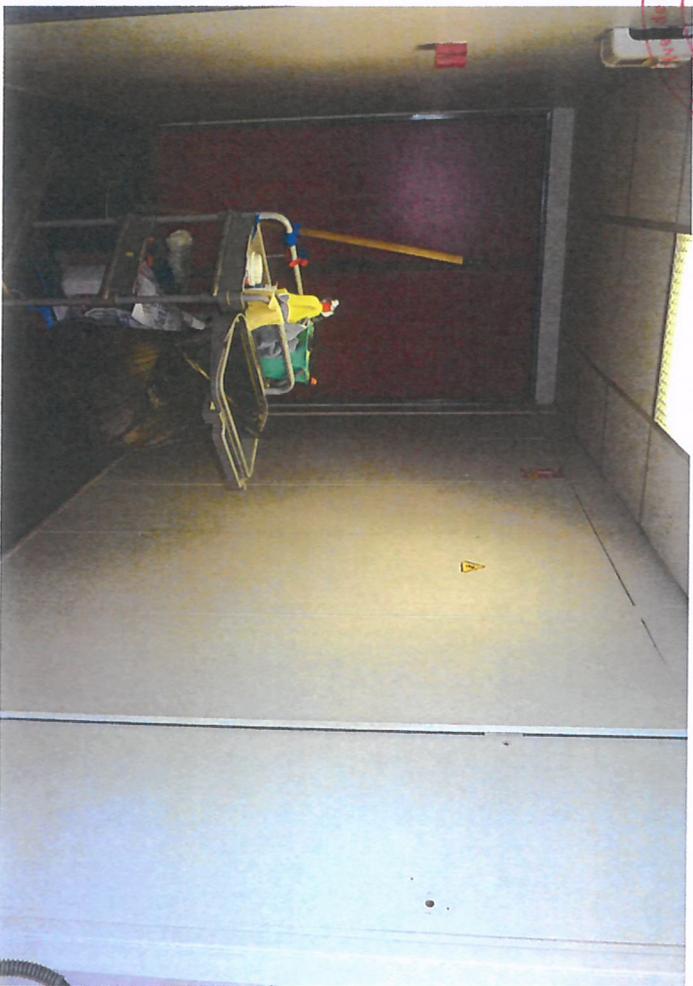
Les sols sont carrelés.

#### ***Murs :***

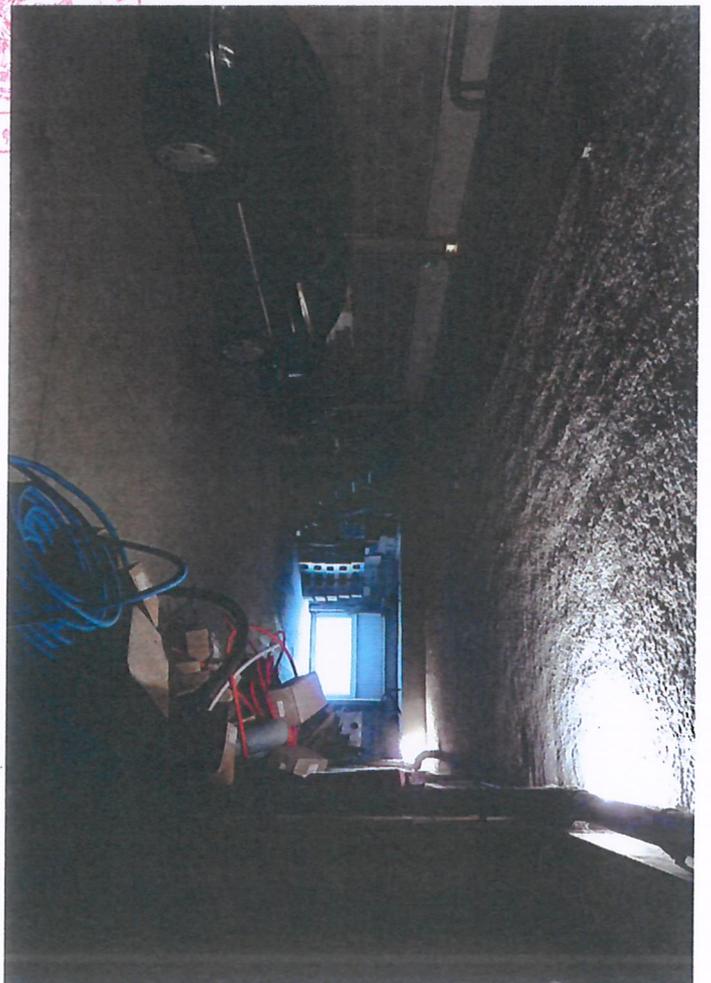
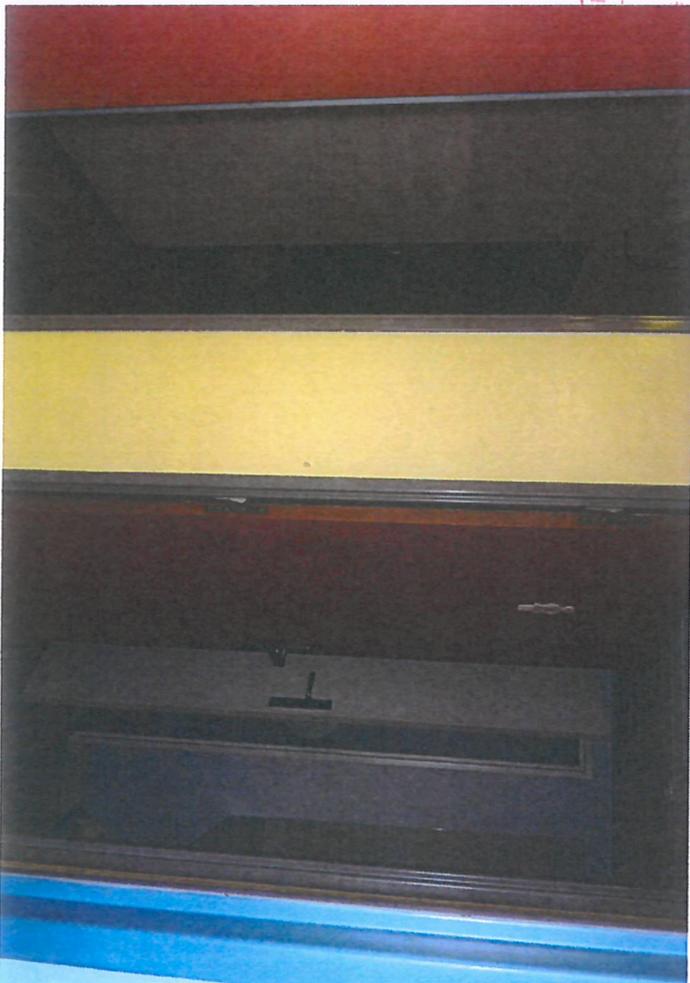
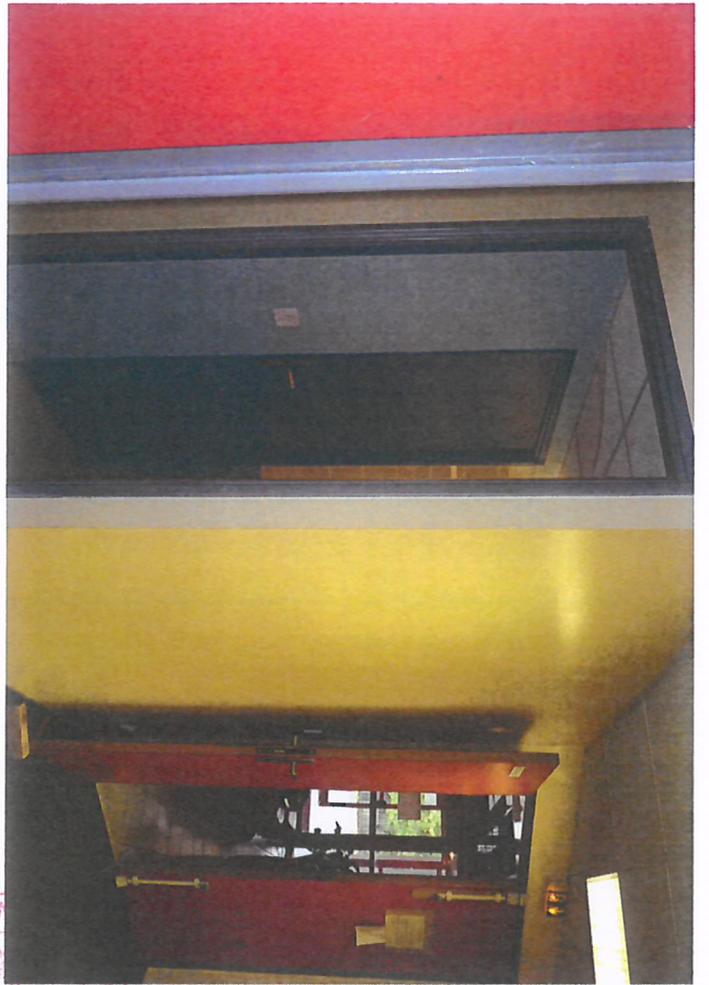
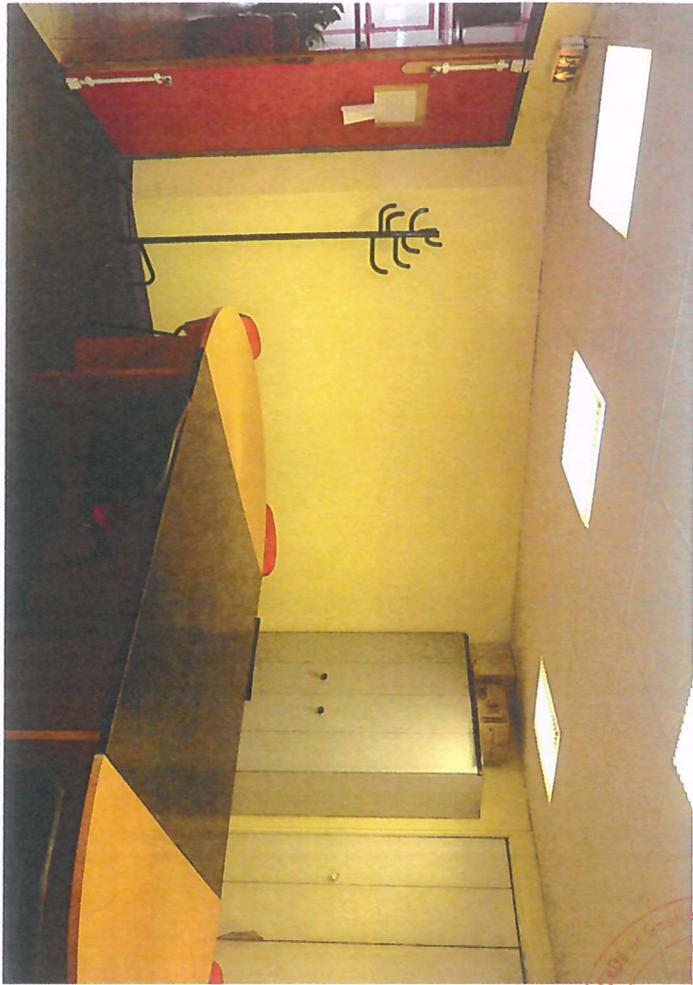
Les murs sont peints.



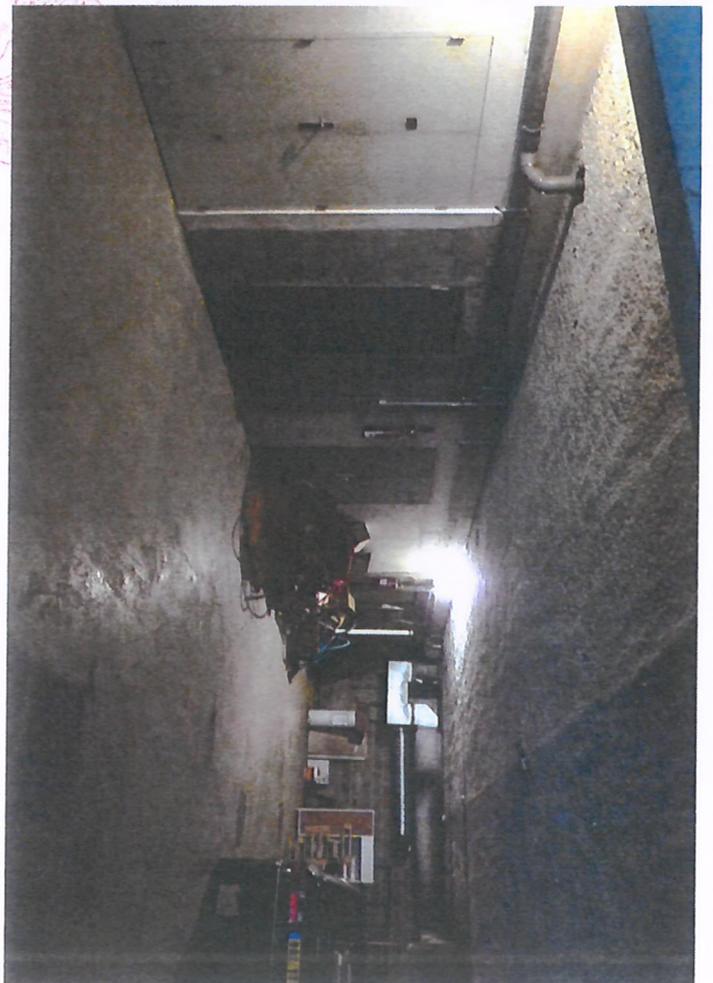
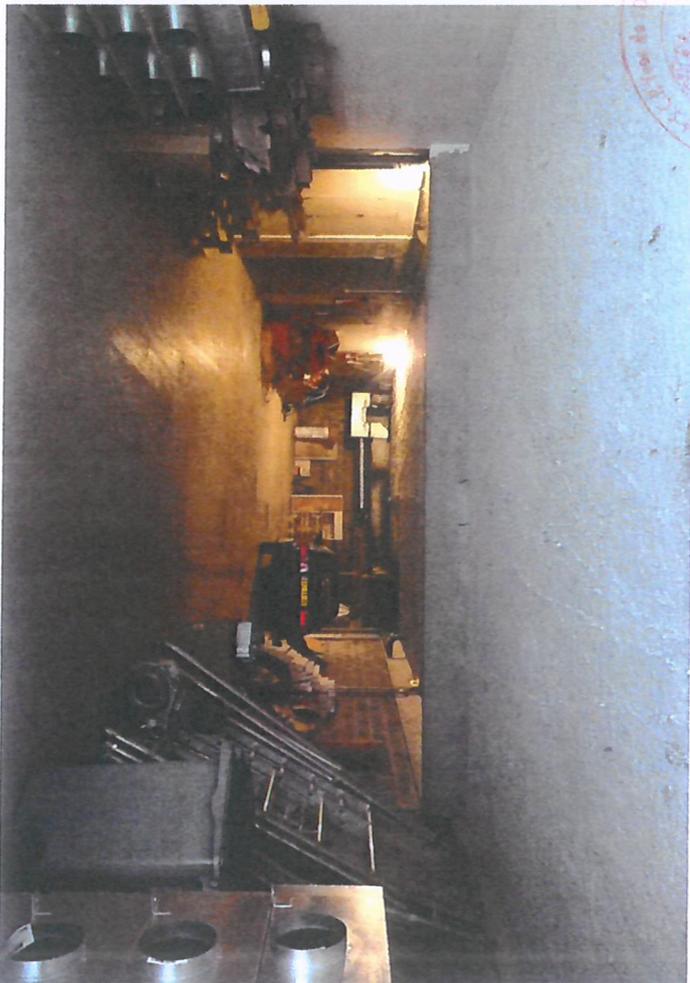
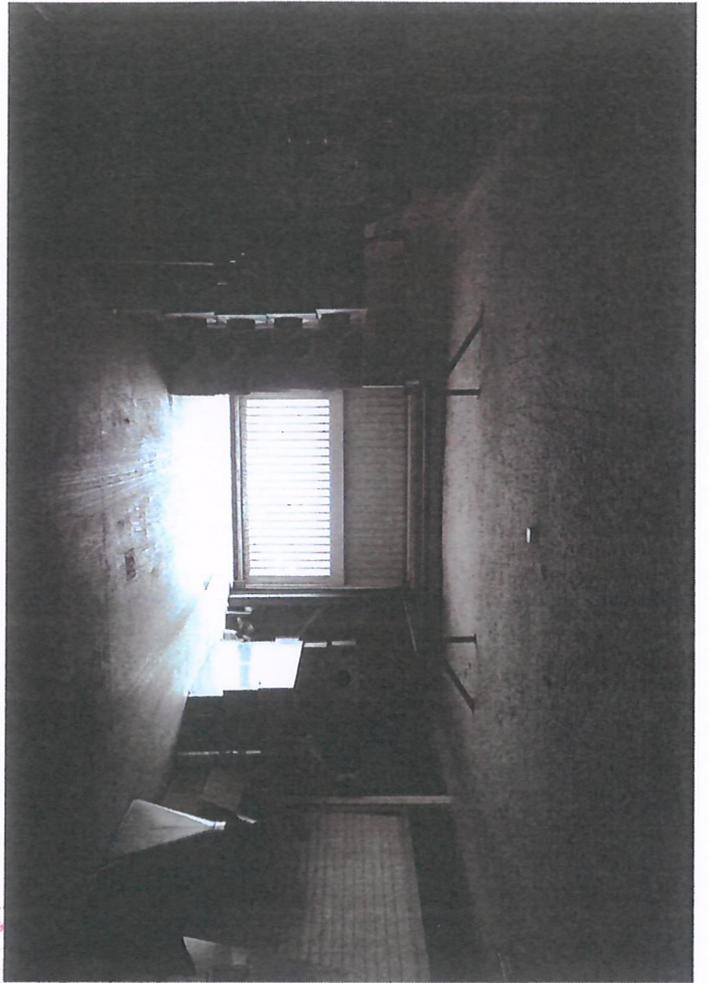
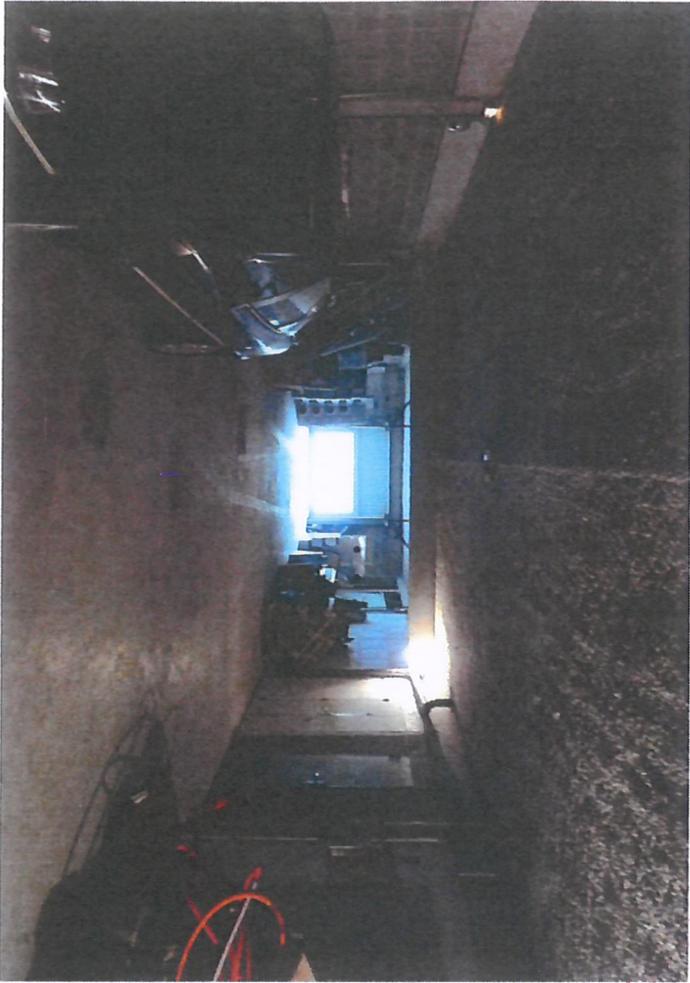


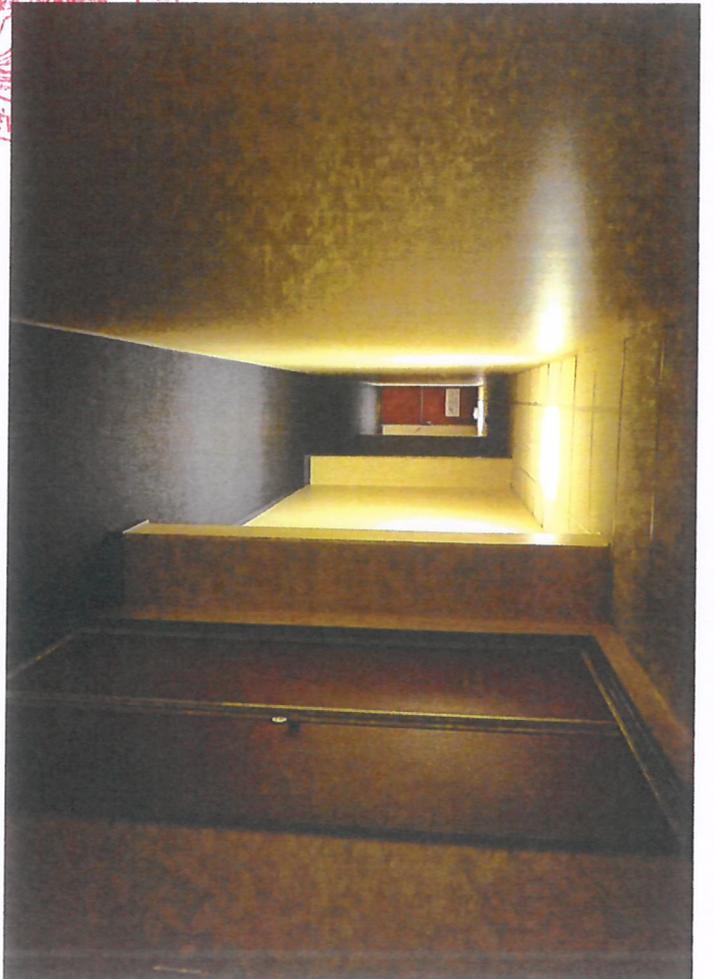
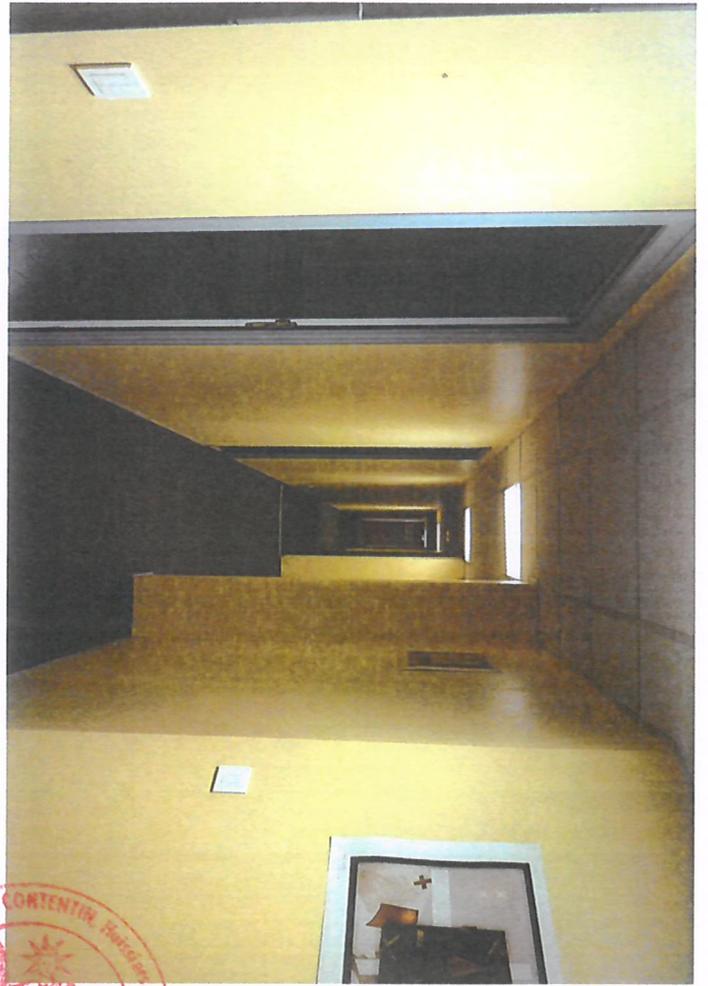


FORCADE el Gobierno Constitucional de la República de Colombia  
1953



FOR OFFICIAL USE ONLY









***Plafond :***

Les plafonds comportent un revêtement brillant.

\* L'ensemble est d'aspect défraîchi, passé, mais est en bon état d'entretien.

***Salle de réunion et distribution au fond à gauche du hall :***

***Sols :***

\* Pour le reste, les sols sont recouverts de moquette, qui est passée mais qui est en état d'entretien correct.

***Murs :***

Les surfaces de murs sont peintes.

***Plafonds :***

Les plafonds sont constitués de dalles minérales.

\* L'ensemble est légèrement défraîchi, comporte quelques marques d'usage mais conserve pourtant un assez bon état.

***Sanitaires :***

***Sols :***

Dans les zones de sanitaires, les sols sont carrelés.

***Murs :***

Les murs sont peints.

***Plafonds :***

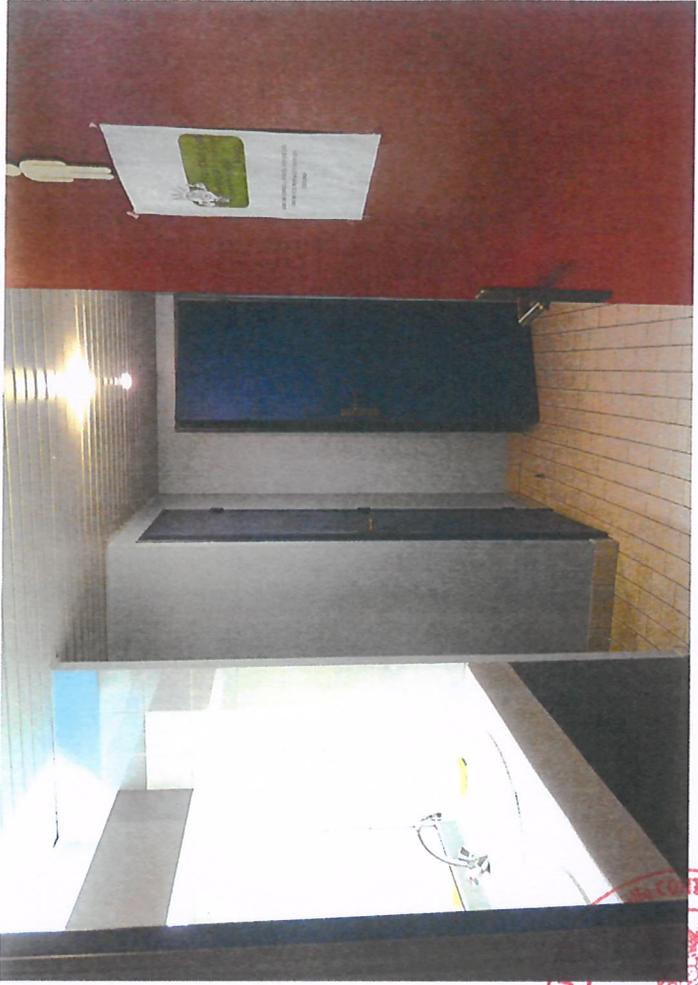
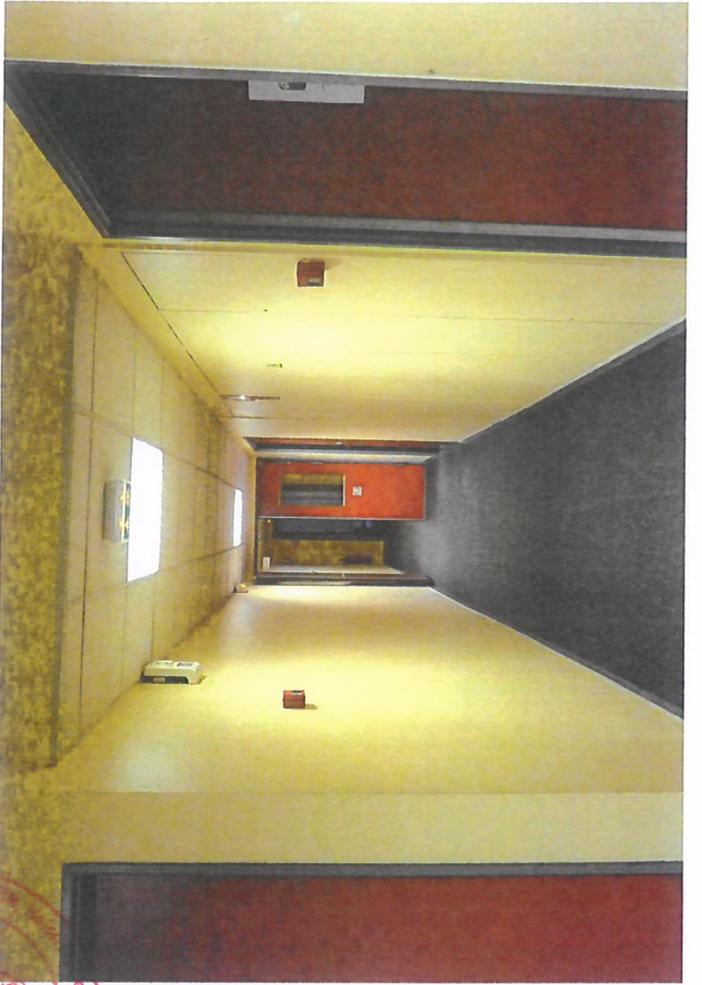
Les plafonds sont constitués de lames métalliques.

\* Là encore, l'ensemble est passé mais est en bon état d'entretien.

***Garage donnant accès à cinq boxes :***

Depuis le garage, qui est un rectangle tout en longueur, nous rejoignons cinq boxes latéraux qui sont fermés à clé.

Pour ce garage, deux des boxes seulement, numéros 7 et 8, sont donnés en location à l'un des locataires du bâtiment, qui est la Société CLIMA'THERM.



FOR THE COURT  
S 92310 \* 891022

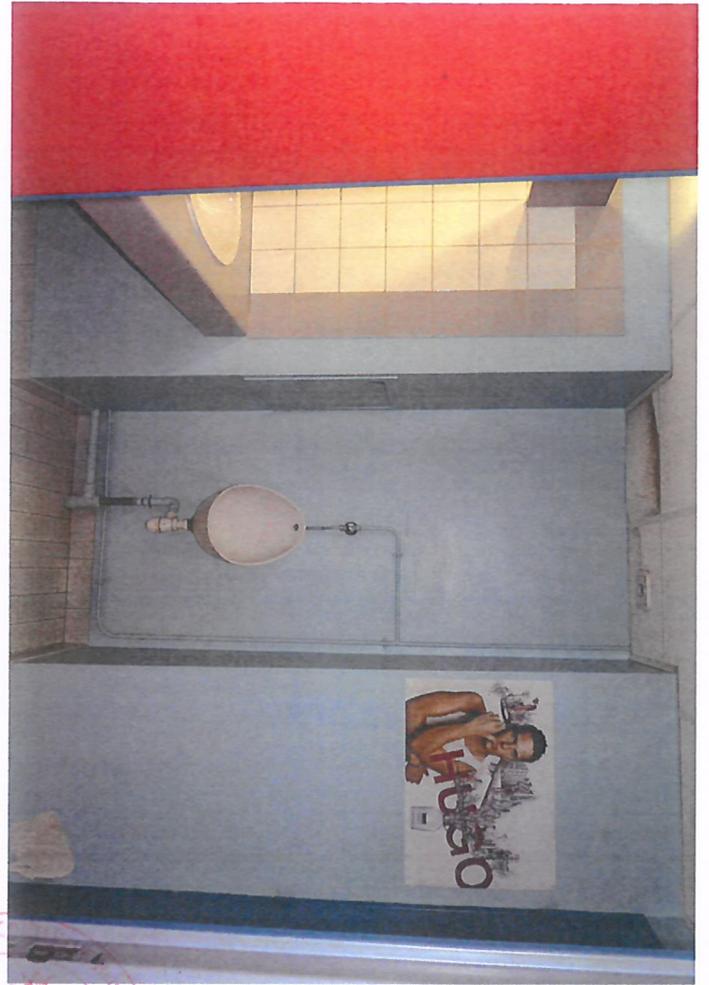


FOR RENT at Greenville, SC  
1000  
1000











## PREMIER ETAGE – LOCAUX OCCUPES

**Chaque local est identifié par un n° sur les plans annexés au présent procès-verbal.**

Le premier local visité est donné en location à la Société *SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE* qui est titulaire d'un bail principal qui a été fait à ANTONY le premier février 2013, bail qui a pris effet le premier février 2013 pour une durée de 9 années.

Ce bail principal a fait l'objet de deux avenants ; le premier avenant a eu pour objet d'étendre les locaux au lot 106 B, cette société s'étant agrandie, et le deuxième avenant a eu pour objet d'exclure du contrat de location le ou les emplacements de parking dont la société STI était titulaire.

La Société STI pour les locaux 106 et 106 B paye un loyer mensuel de 529 euros hors taxes, hors charges, les charges étant de 190 euros et 143,80 euros de TVA.

Egalement, il existe, toujours au premier étage du bâtiment B, qui est locataire du lot numéro 108, la Société *IMPRESSION PLANS TECHNIQUES*, bail de courte durée qui a pris effet le 1<sup>er</sup> juillet 2015 pour prendre fin au plus tard le 30 juin 2016 ; bail d'une durée d'un an renouvelable un an.

Pour ce local pris à bail par la Société *IMPRESSION PLANS TECHNIQUES*, le loyer hors charges, hors taxes, est de 175 euros auquel il y a lieu d'ajouter 112 euros de provisions sur charges et 57,40 euros de TVA.

**Local loué à la Société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE, lots 106 et 106 B :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Pour la Société STI, je rencontre le gérant de la Société STI, Monsieur DIAS, qui pour les besoins du constat me laisse libre accès aux lieux.

Ces locaux se répartissent en deux espaces distincts et qui ouvrent chacun sur le pignon gauche du bâtiment B.

L'ensemble des revêtements est en bon état d'entretien.

***Sol :***

Au sol de l'un d'entre eux, il existe un revêtement imitation parquet, dans l'autre une moquette.

***Murs :***

Les murs sont peints.

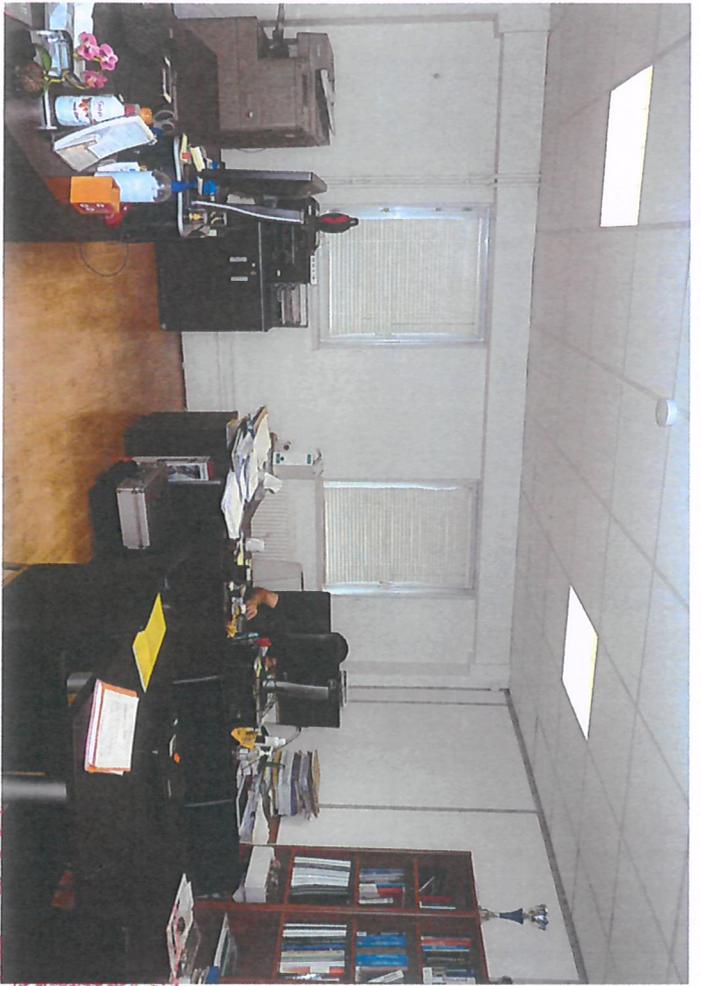
***Plafond :***

Des dalles minérales au plafond.

L'ensemble est en bon état d'entretien.

***Equipements :***

- ✓ Des blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Ce local ouvre sur ce pignon par trois menuiseries de façade distinctes.
- ✓ Il existe un radiateur de chauffage central et également un chauffage d'appoint.
- ✓ Les deux espaces communiquent entre eux par une porte coulissante.





**Local loué à la Société IMPRESSION PLANS TECHNIQUES, lot 108 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Pour la Société IPT, je suis accompagné par la gérante de cette société, Madame BARROSO.

Le local dont il s'agit est un espace d'un seul tenant qui ouvre sur le même pignon gauche du bâtiment au premier étage par deux menuiseries distinctes.

***Sol :***

Au sol, une moquette.

***Murs :***

Murs peints.

***Plafond :***

Plafond en dalles minérales.

\* Les revêtements sont légèrement passés, légèrement défraîchis, mais en état d'entretien correct.

***Equipements :***

- ✓ Les menuiseries en PVC sont équipées de double vitrage.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Là encore la lumière est assurée par des tubes néons.

***Mes constatations se poursuivent au premier étage du bâtiment B à usage de la Société JOSEPHA CONSULTING JURISTE CONSEIL.***



**Local loué à la Société JOSEPHA CONSULTING JURISTE CONSEIL, lot 116 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Cette Société JOSEPHA CONSULTING est titulaire d'un bail qui a pris effet le 1<sup>er</sup> février 2015 pour une durée de 9 ans, jusqu'au 31 janvier 2024.

Ont été conclus deux baux successifs ayant les mêmes caractéristiques, l'un au nom de la gérante de la société, Madame TAVARES DA SOUZA, puis ensuite un bail identique au nom de la société dont Madame TAVAREZ DA SOUZA est la gérante.

Ces locaux portent sur le lot numéro 116.

Le loyer, hors charges, hors taxes, pour le local et pour l'emplacement de parking, est de 328 euros, provisions sur charges de 128 euros et la TVA est de 91,20 euros.

Font partie de cette location une surface de bureaux et également un emplacement de parking numéro 11 accessible par la rue Fresnel.

***Sol :***

Le sol est recouvert d'une moquette en bon état.

***Murs et plafond :***

Murs recouverts d'une peinture de couleur blanche en bon état, dalles minérales au plafond également.

L'ensemble de ces revêtements étant quasiment à l'état neuf.

***Equipements :***

- ✓ Un radiateur de chauffage central dans ces locaux qui ouvrent en façade sur la rue Fresnel par trois menuiseries distinctes.



**Local loué par la Société CLIMA'THERM, lots 100 et 102 A :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Je rencontre sur place le gérant de cette société, Monsieur MEDIANA.

Cette société est locataire des lots 100 et 102 A et également d'un emplacement de parking extérieur et de deux boxes, numéros 7 et 8 situés au garage au rez-de-chaussée, signalés au début des constatations.

Derrière la porte d'accès à ces locaux, il existe une distribution qui, par la gauche, dessert deux bureaux distincts ouvrant en façade sur le pignon droit, ouvrant sur le bâtiment A. Ces locaux ouvrent également en façade sur la rue François Sommer.

Par la gauche de la distribution, deux bureaux distincts, l'espace de distribution comportant une zone d'accueil.

Par la gauche, nous rejoignons en outre un petit local à usage d'office.

En s'éloignant par la droite de la distribution, il existe quatre bureaux différents et également l'accès à deux petites réserves.

La situation locative des locaux occupés par la Société CLIMA'THERM est régie par bail initial et par trois avenants successifs.

Pour le tout, le loyer, hors charges, hors TVA, est de 1532,50 euros, la provision sur charges est de 797 euros, TVA de 465,90 euros.

Pour la Société CLIMA'THERM, le bail a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2012 pour une durée de 9 ans, jusqu'au 31 décembre 2020.

Il m'est précisé par le gérant de la Société CLIMA'THERM que congé a été donné au représentant du propriétaire pour le 31 décembre 2016.

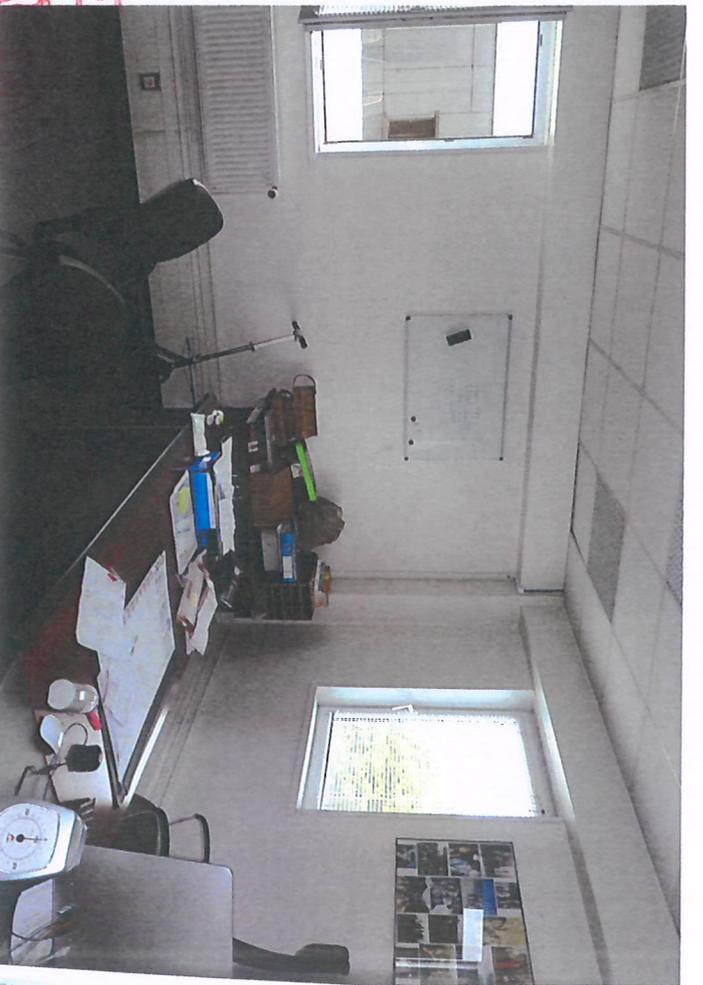
***Sol, murs, plafond :***

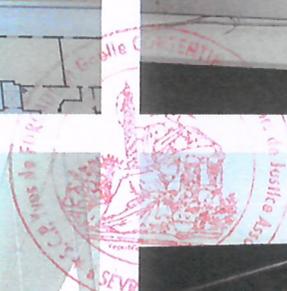
L'ensemble des sols est recouvert d'une moquette, les murs sont peints ou correspondent aux cloisons, dalles minérales au plafond.

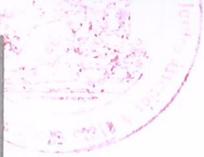
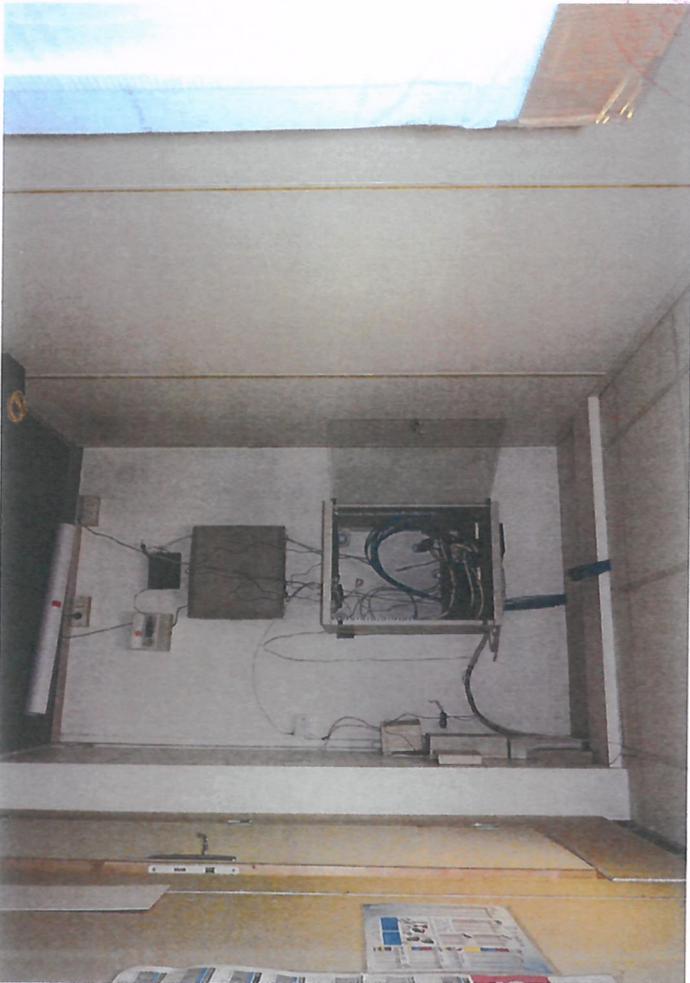
\* L'ensemble est défraîchi mais conserve un assez bon état d'ensemble.

***Equipements :***

- ✓ Une succession de blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Une succession de radiateurs de chauffage central.







**Local loué à la Société ATE, lot 102 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Je rencontre Madame HANNAI, la gérante.

Le local est d'un seul tenant, comporte un couloir d'accès avec, à son extrémité, l'espace de bureau.

Ce local ouvre par deux fenêtres distinctes en façade sur le pignon gauche du bâtiment.

Le bail de ces locaux me sera transmis ultérieurement.

Le loyer, hors charges et hors taxes, est de 310,50 euros, provisions sur charges de 108 euros, TVA de 83,70 euros.

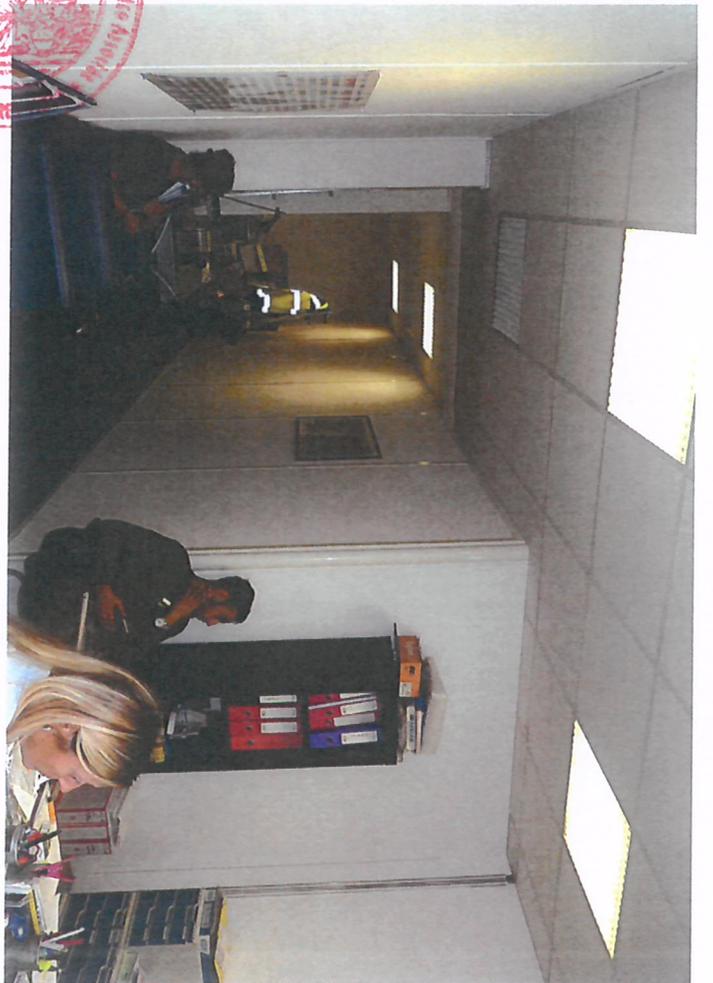
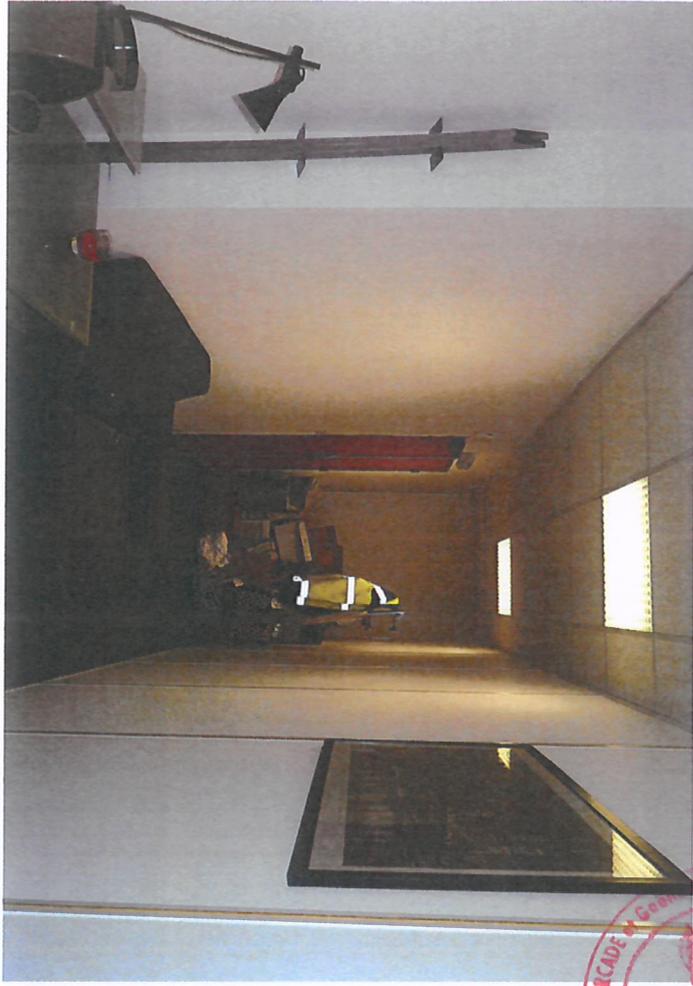
Il n'existe pas d'emplacement de parking avec ces locaux.

***Sol, murs, plafond :***

\* Un sol moquette, des murs peints ou correspondant aux cloisons, des dalles minérales au plafond, légèrement défraîchis mais conservant un bon état.

***Equipement :***

✓ Un radiateur de chauffage central.



**Local loué à la SARL DERBI, lot 126 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

La SARL DERBI est locataire de ce local ainsi que d'un emplacement de parking extérieur.

Le gérant de cette société est Monsieur DELOYER que nous rencontrons.

Le bail de ces locaux nous sera fourni ultérieurement ; de mémoire du gérant, la date de prise d'effet est du 2 janvier 2015 pour une durée de 9 ans.

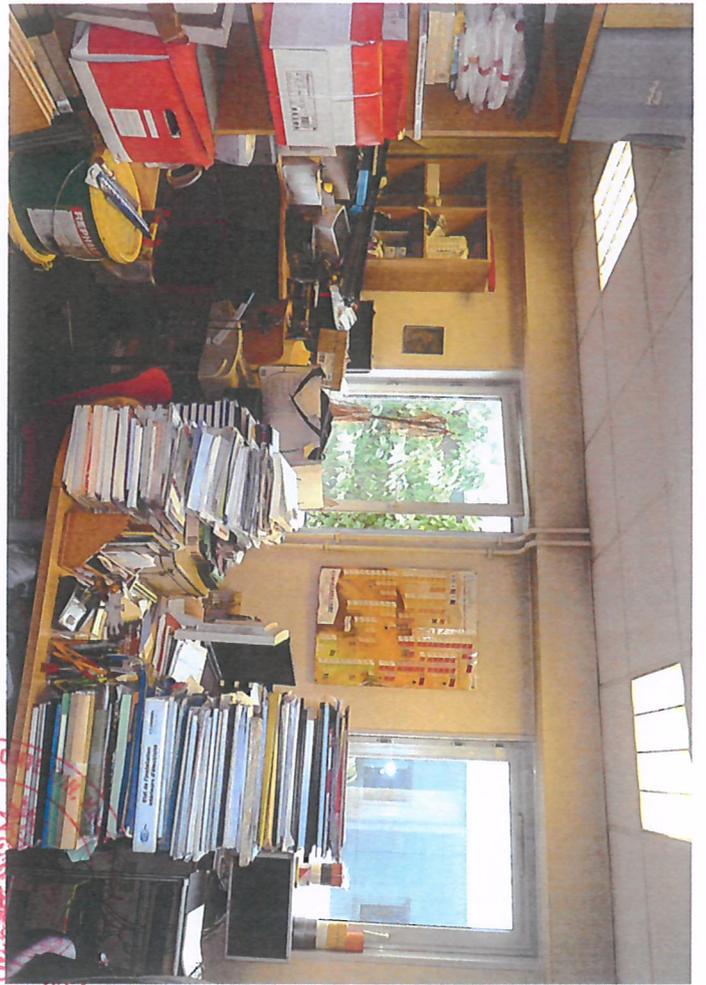
Le local dont il s'agit est un local d'un seul tenant qui ouvre en façade sur le bâtiment A par deux menuiseries de fenêtres distinctes.

***Sol, murs, plafond :***

\* Sol moquette, murs peints ou à usage de cloisons, dalles minérales au plafond, l'ensemble étant légèrement défraîchi.

***Equipements :***

- ✓ Divers blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.



ST VRES 92310 \* 54

**Local loué à la Société EGP, ENTREPRISE GENERALE DES PROFESSIONNELS, lot 106 A :**

Non visité.

Sur déclarations de la gardienne, local de petite dimension, de 15 m<sup>2</sup> environ, ouvrant sur le pignon gauche du bâtiment par une fenêtre unique.

**Local loué par la Société PRESTIGE CARS, lot 122 :**

Nous n'aurons pas accès au lieu à défaut pour cette société d'avoir réagi à la convocation que j'ai adressée à chacun.

Il m'est précisé que ce local comporte une pièce d'un seul tenant d'environ 35 m<sup>2</sup>.

Il ouvre en façade sur le pignon droit du bâtiment par deux fenêtres distinctes, avec un radiateur de chauffage central.

\* Absence de plafonnier dans cette partie des locaux.

Selon la gardienne, elle n'a vu personne dans ces locaux depuis environ trois mois. Il est émis des doutes sur le fait que ce local continue à être occupé.

Le gérant est Monsieur Ouari SALAH.

## DEUXIEME ETAGE – LOCAUX OCCUPES

### Parties communes :

#### *Sol :*

\* Les moquettes au sol sont passées et fortement défraîchies, avec des taches dans leur ensemble bien qu'en état d'entretien correct.

#### *Murs et plafond :*

\* Pour les murs et plafond, peinture et dalles minérales, légèrement passées mais conservant un bon état d'ensemble.

\* Quelques auréoles sur certaines dalles du faux plafond, ces auréoles ayant pour origine des problèmes d'étanchéité au droit de la cabine d'ascenseur.

### Locaux loués à la Société TOP CABLE FRANCE, lots 224 et 226 :

➤ Cf. pages suivantes photographies

La Société TOP CABLE FRANCE est locataire de ces lots 224 et 226 situés au deuxième étage.

Cette société est également locataire de deux emplacements de parking extérieurs, numéros 33 et 34.

Ces locaux se répartissent au deuxième étage sur trois bureaux, espaces distincts, ainsi qu'une réserve.

Chacun des trois bureaux ouvrent en façade sur le pignon droit du bâtiment, pignon qui est face au bâtiment A.

Le bail de la Société TOP CABLE FRANCE a pris effet le 15 avril 2008 pour une durée de 9 ans.

Le nom du gérant de la Société TOP CABLE chez qui nous sommes est Monsieur COMBAINIER.

Le montant du loyer hors charges, hors taxes, est de 1513,99 euros, appel pour provisions sur charges de 286 euros et TVA de 360 euros. C'est un loyer mensuel.



Stamp: **SECRET**  
Ministère de la Justice  
Département des Services  
925-926-927



***Sol, murs, plafond :***

Là encore dans ce bureau, l'ensemble des surfaces de sol en moquette, murs peints ou dalles minérales au plafond, sont en bon état.

***Equipements :***

- ✓ Les luminaires sont là encore assurés par des blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Il existe une succession de menuiseries en PVC qui ouvrent toutes sur le même pignon apportant un jour naturel important à ce local.
- ✓ Chacun des bureaux dispose en outre d'un radiateur du chauffage en collectif.

**Local loué à la Société DOUMIE puis ASGHAR GROUP, lot 222 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Les constatations se poursuivent au deuxième étage, bail du local occupé par la Société DOUMIE.

Pour ces constatations, nous avons rencontré Monsieur CHAUDRI qui nous a laissé libre accès aux lieux.

Les locaux dont il s'agit se répartissent en trois espaces distincts.

Ces locaux comportent deux bureaux distincts ouvrant en façade et également à gauche en accédant au local une réserve.

Ces locaux sont identifiés par le lot numéro 222, pris à bail par la Société DOUMIE, bail ayant été transféré au bénéfice de la Société ASGHAR GROUP ; bail ayant pris effet le 19 novembre 2012, pour une durée de 9 ans.

Au titre de cette location, il existe également deux emplacements de parking.

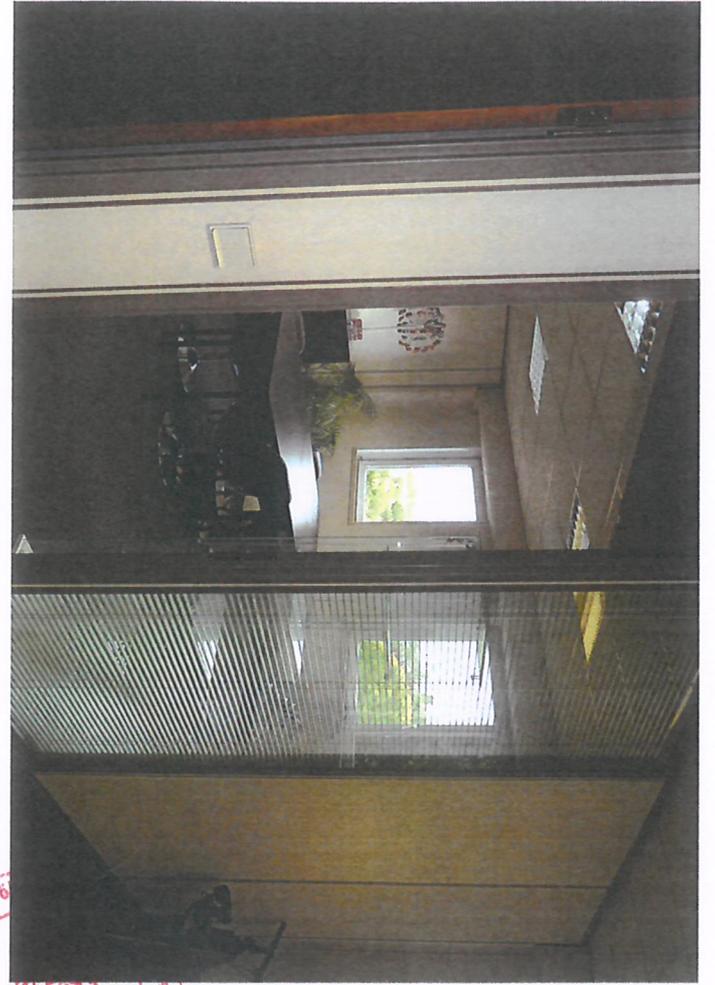
***Sol, murs, plafond :***

Les sols sont recouverts de moquette, murs peints et dalles minérales au plafond.

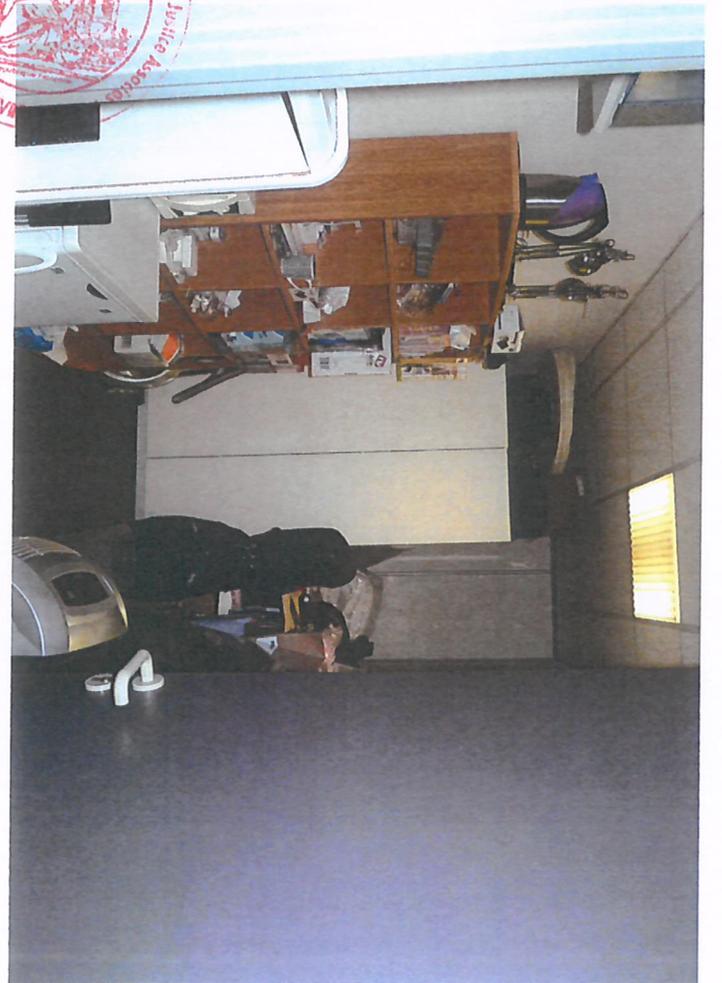
\* Revêtements muraux légèrement défraîchis mais pour le reste les revêtements conservent un bon état.

***Equipements :***

- ✓ Ils ouvrent en façade sur le pignon droit du bâtiment par une série de quatre fenêtres apportant un jour important naturel à ces locaux.
- ✓ Une succession de blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Deux radiateurs de chauffage central.



Associação de Juristas do Rio de Janeiro





***Nous allons ensuite nous rendre, toujours au deuxième étage du bâtiment B, chez la Société MOBILE PHONE LIMITED.***

**Local loué à la Société MOBILE PHONE LIMITED, lots 210 et 212 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Nous rencontrons sur place Monsieur GUIGUET, Directeur de l'établissement.

La Société MOBILE PHONE LIMITED est titulaire d'un contrat de location fait à ANTONY le 10 juillet 2013 pour une durée de 2 ans à compter du 1<sup>er</sup> février 2013. Le bail était initialement conclu pour une durée de 2 ans, jusqu'au 30 juin 2015.

Le représentant du propriétaire, la SARL DE BOIS HERBAUT, a donné, par une lettre du 11 avril 2016, son accord à la Société MOBILE PHONE et ne pas avoir d'opposition au principe de renouvellement pour un an du contrat de bail précaire conclu avec la Société GALVANI, nous conduisant à une date de fin de bail jusqu'au 30 juin 2017.

Font partie de ce contrat de location également deux emplacements de parking.

Le loyer actuel, hors charges, hors taxes, est de 783,38 euros, appel pour provisions sur charges de 402,50 euros, TVA de 237,18 euros. Là encore, c'est un loyer mensuel.

Les locaux se répartissent en quatre espaces distincts et ouvrent sur deux façades différentes, une façade sur la rue Fresnel et une autre façade correspondant au pignon B du bâtiment B.

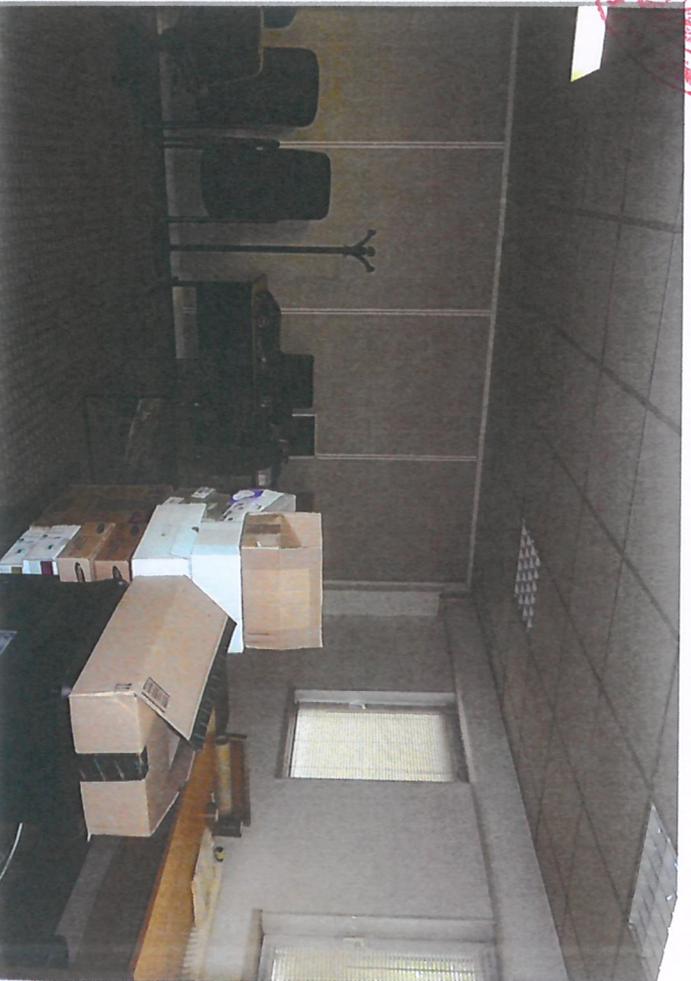
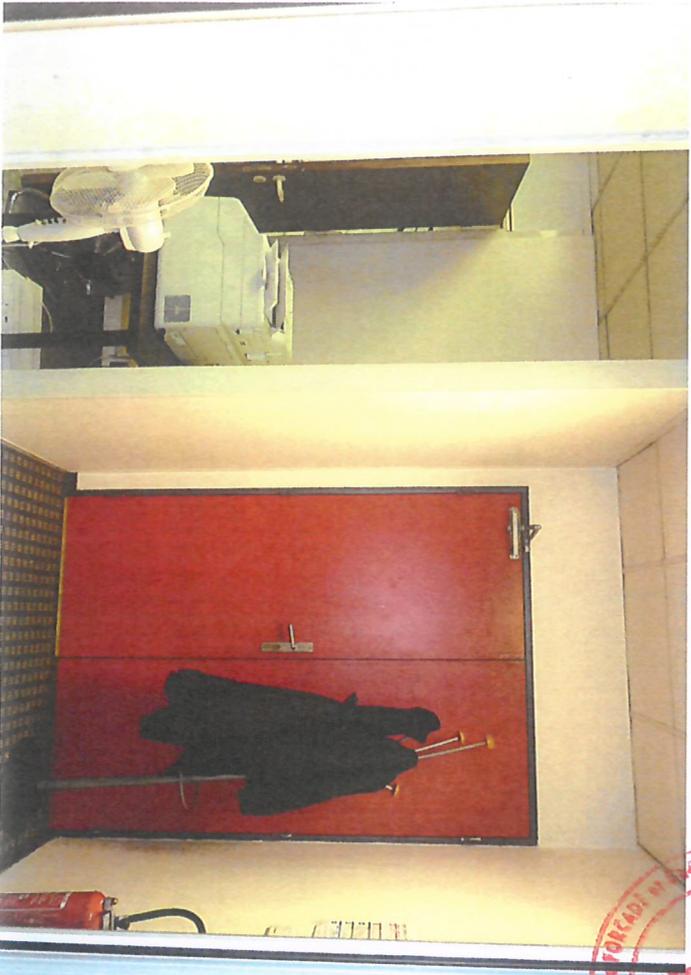
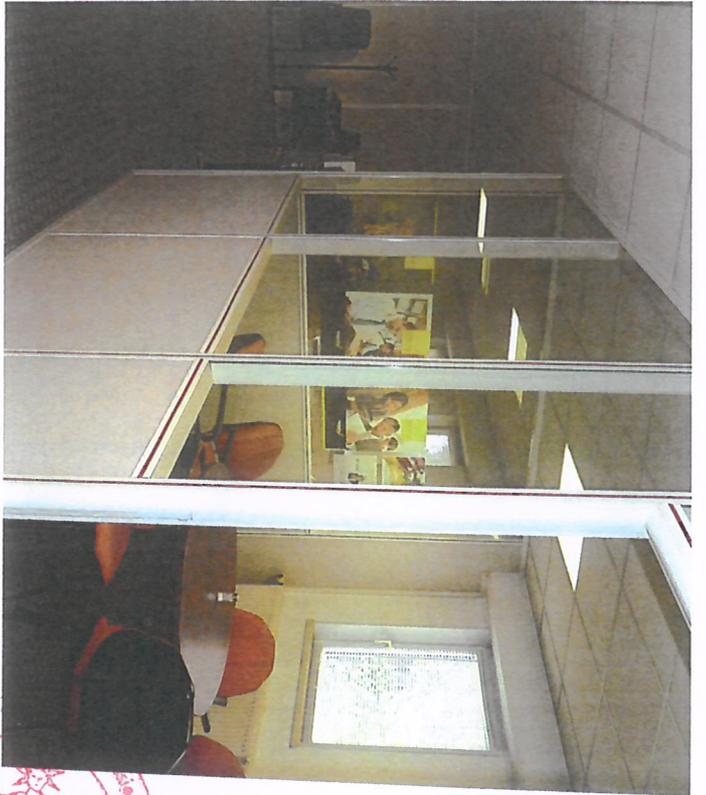
***Sol, murs, plafond :***

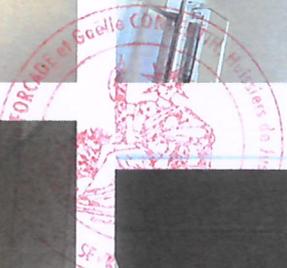
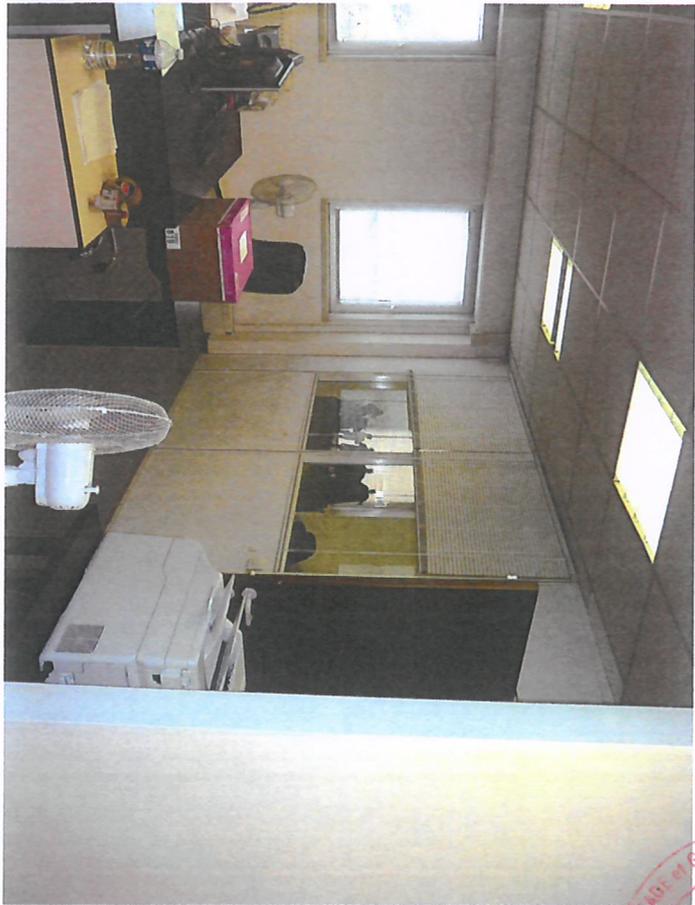
\* Les sols sont recouverts de moquette, murs peints ou correspondant aux cloisons, et dalles minérales au plafond, l'ensemble étant légèrement défraîchi mais conservant un bon état d'ensemble.

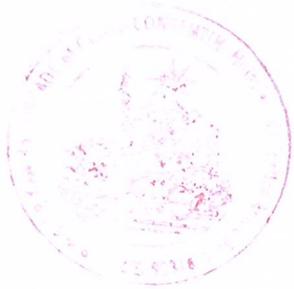
A gauche en accédant, il existe les deux premiers espaces dont l'un est fermé par rapport au premier par des cloisons légères et, par la droite de l'espace d'entrée, nous rejoignons un espace séparé en deux par également une cloison.

***Equipements :***

- ✓ Il existe plusieurs radiateurs de chauffage central dans ces locaux.
- ✓ L'ensemble des menuiseries est là encore en PVC, équipées de double vitrage.







**Local loué à Monsieur LE DOARE, lot 220 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Le local comporte un espace d'un seul tenant, ouvrant par deux menuiseries distinctes sur le pignon droit du bâtiment, ouvrant plus particulièrement sur la rue Fresnel.

Ce locataire n'est pas titulaire de la location d'un emplacement de parking.

Pour les conditions d'occupation du local occupé par Monsieur LE DOARE, le montant du loyer qui est, hors charges, hors taxes, de 450,38 euros, appel pour provisions sur charges de 76,22 euros et TVA de 105,32 euros.

Le bail de ce local a pris effet à partir du 2 janvier 1997 pour une durée de 9 années.

***Sol, murs, plafond :***

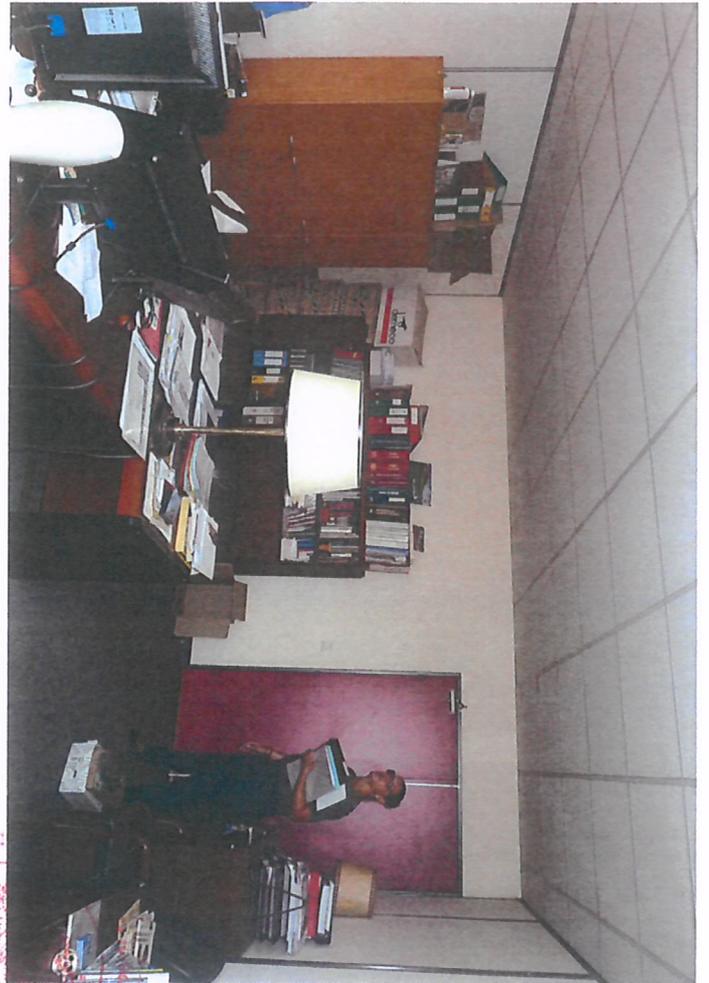
Au sol moquette, dalles minérales au plafond, murs peints ou correspondant aux cloisons.

\* Les revêtements sont défraîchis dans l'ensemble.

***Equipement :***

✓ Un radiateur de chauffage central.

\* Cet espace ne comporte pas de luminaire au plafond.



**Local loué à la Société PACK SERVICES, lot 201 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

La Société PACK SERVICES est titulaire d'un bail qui a pris effet le 1<sup>er</sup> janvier 2015, pour se terminer le 31 mai 2024, le bail ayant été conclu à la date du 30 juin 2015.

Cette société est également titulaire par le même bail d'un emplacement de parking extérieur numéro 35.

Dans le bail, le montant du loyer, hors taxes et hors charges, annuel, est de 3.732 euros, ce qui équivaut à un loyer, hors taxes, hors charges, par mois, de 311 euros, la provision sur charges mensuelle est de 120 euros hors taxes, auquel il y a de rajouter la TVA.

Le local dont il s'agit est un local d'un seul tenant ouvrant sur le patio intérieur par trois menuiseries de fenêtres distinctes.

***Sol :***

Parquet flottant au sol.

***Murs :***

\* Murs peints d'une peinture qui est légèrement défraîchie.

***Plafond :***

\* Des dalles minérales légèrement défraîchies.

***Equipements :***

- ✓ Deux radiateurs de chauffage central.
- ✓ Deux blocs de tubes néons sur le faux plafond.



**Local au bénéfice de la gardienne, lots 207 et 205 B :**

C'est un espace qui est à usage d'appartement au bénéfice de la gardienne.

Derrière la porte principale d'accès à ces locaux, il existe une entrée qui est un espace aveugle, par le fond duquel nous accédons à une zone de dégagement à usage de bureau qui par la droite permet de rejoindre une chambre et au-delà une salle de bains. Face depuis le bureau, nous rejoignons une deuxième chambre puis une troisième chambre et en dernier lieu un dressing.

***Sols :***

Les surfaces de sol sont pour l'essentiel constituées de moquette ou de linoléum.

L'ensemble est en bon état d'entretien.

***Murs :***

\* Les murs, recouverts d'une peinture de couleur blanche, sont légèrement défraîchis mais conservent un bon état d'ensemble.

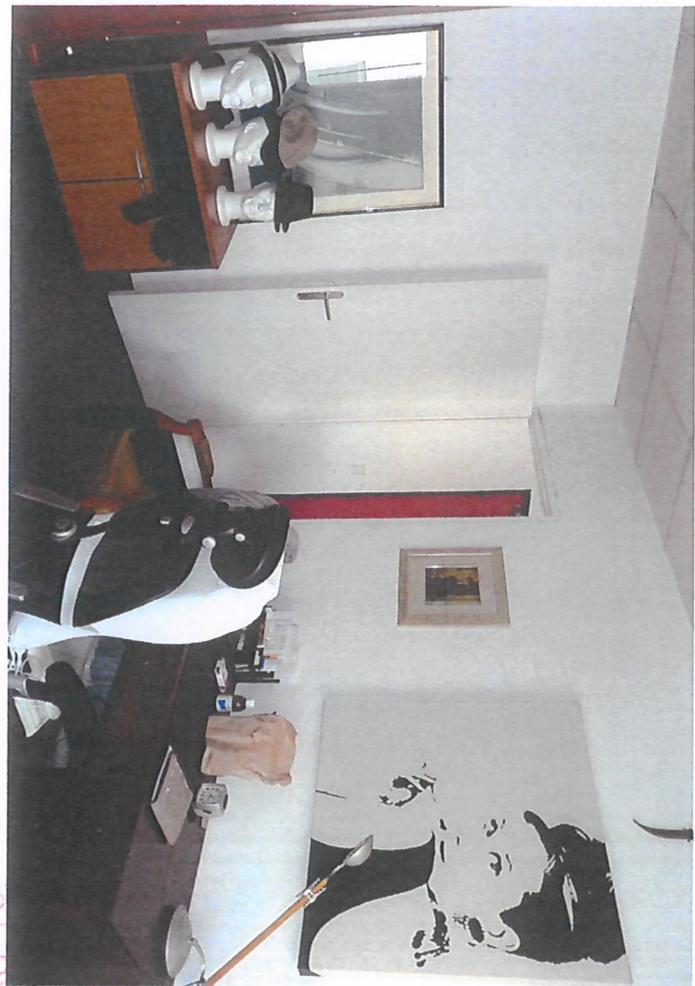
***Plafond :***

\* Des dalles minérales au plafond légèrement défraîchies.

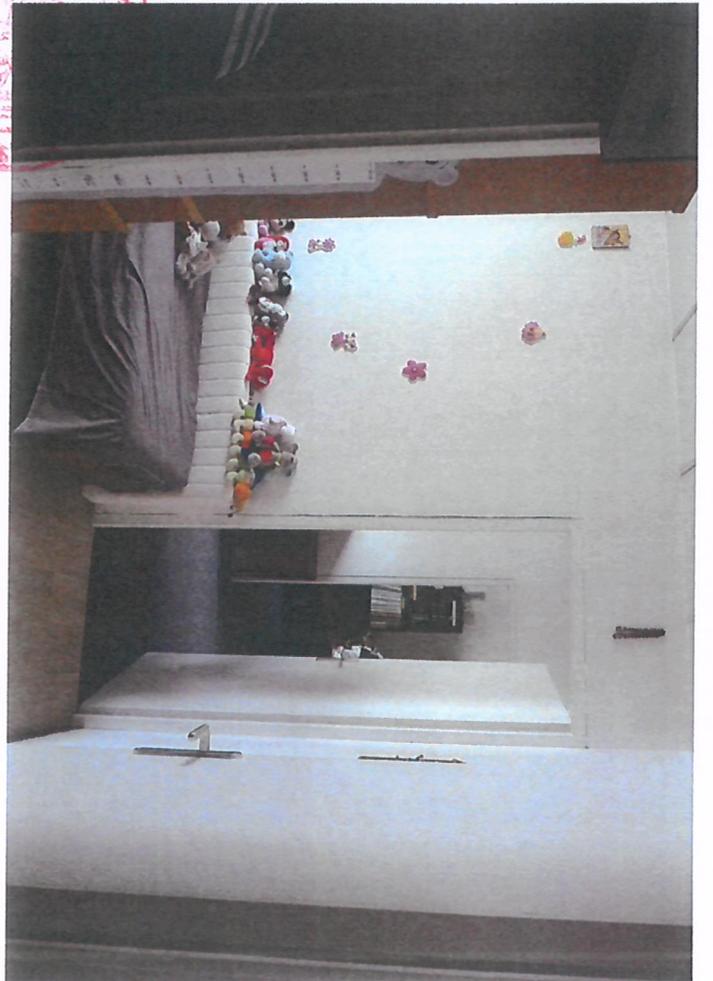
\* Absence de plafonnier dans l'espace de ces locaux.

***Equipements :***

- ✓ Les différentes pièces de vie de ces locaux ouvrent en façade sur le patio intérieur de l'immeuble.
- ✓ Plusieurs radiateurs de chauffage central.







## DEUXIEME ETAGE – LOCAUX LIBRES

### Lot numéro 202 :

- Cf. pages suivantes photographies

Ce lot est libre d'occupation.

Lot 202 qui ouvre en façade sur la rue Luigi Galvani.

Derrière la porte palière, il existe un vestibule qui dessert face à gauche un large open-space et face et droite un bureau.

### **Sols :**

\* Les sols sont recouverts de parquet stratifié qui comporte quelques marques d'usure mais qui conserve un assez bon état d'ensemble.

### **Murs :**

\* Les murs sont soit peints soit correspondent aux cloisons, légèrement défraîchis.

### **Plafond :**

Les dalles minérales conservent un assez bon état.

### **Equipements :**

- ✓ Un ensemble de blocs de tubes néons.
- ✓ Deux radiateurs de chauffage central.
- ✓ L'un des murs est aménagé d'un placard.
- ✓ Au bas des murs, sous goulotte, des prises électriques, pas de prise informatique actuellement.



**Lot numéro 204 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ce lot est libre d'occupation.

Il ouvre sur deux façades distinctes, sur le pignon gauche du bâtiment et sur la rue Luigi Galvani.

Ce local comporte un open-space d'arrivée qui comporte par la gauche trois espaces cloisonnés.

***Sol :***

\* Au sol, des dalles plastiques qui sont anciennes.

***Murs :***

\* Les revêtements de murs ou cloisons sont défraîchis.

***Plafond :***

\* Au plafond, des dalles minérales défraîchies.

***Equipements :***

- ✓ Un ensemble de blocs de tubes néons.
- ✓ Trois radiateurs.



**Lot numéro 201 B :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ensuite, il existe le lot 201 B qui ouvre par une fenêtre unique avec une menuiserie en PVC sur le patio.

Local d'un seul tenant, libre d'occupation.

***Sol :***

\* Au sol, une moquette qui est défraîchie et marquée d'usure.

***Murs :***

\* Les parois murales sont défraîchies.

***Plafond :***

Les dalles minérales conservent un bon état.

***Equipements :***

- ✓ Deux blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Une fenêtre unique en PVC.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.



**Lot numéro 206 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Lot 206 qui ouvre en façade sur le pignon gauche du bâtiment B.

Le lot 206 est libre d'occupation.

Il existe une surface qui est compartimentée en trois espaces distincts, deux d'entre eux faisant l'objet d'un cloisonnement par rapport au reste de la surface du local.

***Sol :***

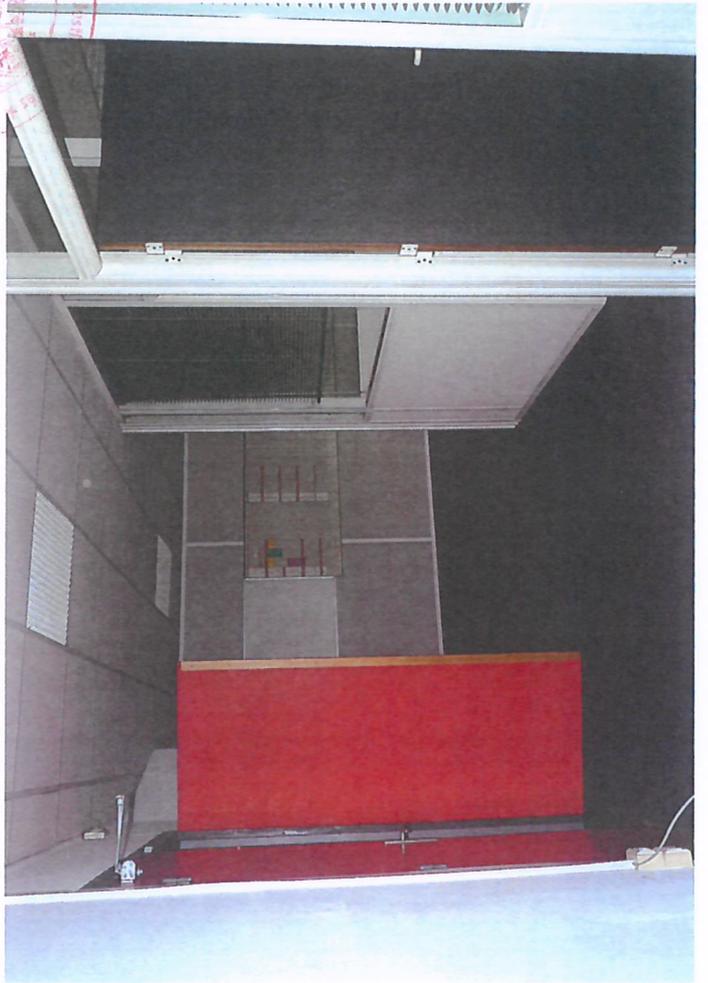
\* Au sol, une moquette usée.

***Murs et plafond :***

\* Les revêtements muraux sont défraîchis, les dalles minérales au plafond également.

***Equipements :***

- ✓ Une série de trois fenêtres toujours en PVC.
- ✓ Un radiateur de chauffage central dans ces locaux.
- ✓ Des blocs de tubes néons au faux plafond.



UNIVERSITY OF  
SOUTH ALABAMA  
LIBRARY

**Lot numéro 203 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Le lot 203 ouvre sur le patio intérieur.

Il est libre d'occupation.

Nous rejoignons ce local depuis la circulation des parties communes par deux portes distinctes.

Il s'agit d'un local tout en longueur comportant un espace principal et un petit bureau.

***Sol :***

Au sol, il existe un revêtement stratifié qui conserve un bon état.

***Murs :***

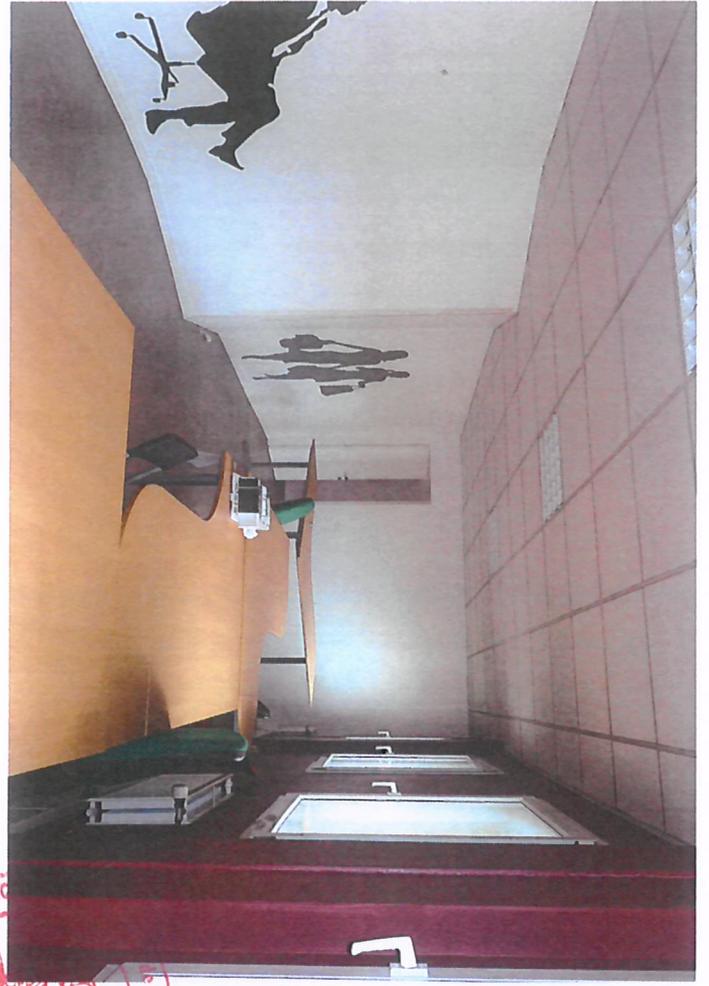
Les murs comportent des peintures bi-teintes, blanche ou couleur dominante rouge qui conservent un bon état d'ensemble.

***Plafond :***

Des dalles minérales au plafond également en assez bon état.

***Equipements :***

- ✓ Cinq fenêtres donnant sur le patio apportent un jour naturel à ce local.
- ✓ Deux radiateurs de chauffage central.
- ✓ Sous goulotte, des prises électriques mais pas de prise informatique.





Red circular stamp with text: "S.C. 01/2017" and "10/11/2017".

**Lot numéro 208 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Le lot 208 ouvre en façade sur le pignon gauche du bâtiment.

Il est libre d'occupation.

Ce local est compartimenté en quatre espaces distincts avec une zone d'arrivée, deux bureaux cloisonnés et une petite réserve.

***Sol :***

\* Les sols sont en moquette, usée.

***Murs :***

\* Les revêtements de murs ou de cloisons sont défraîchis.

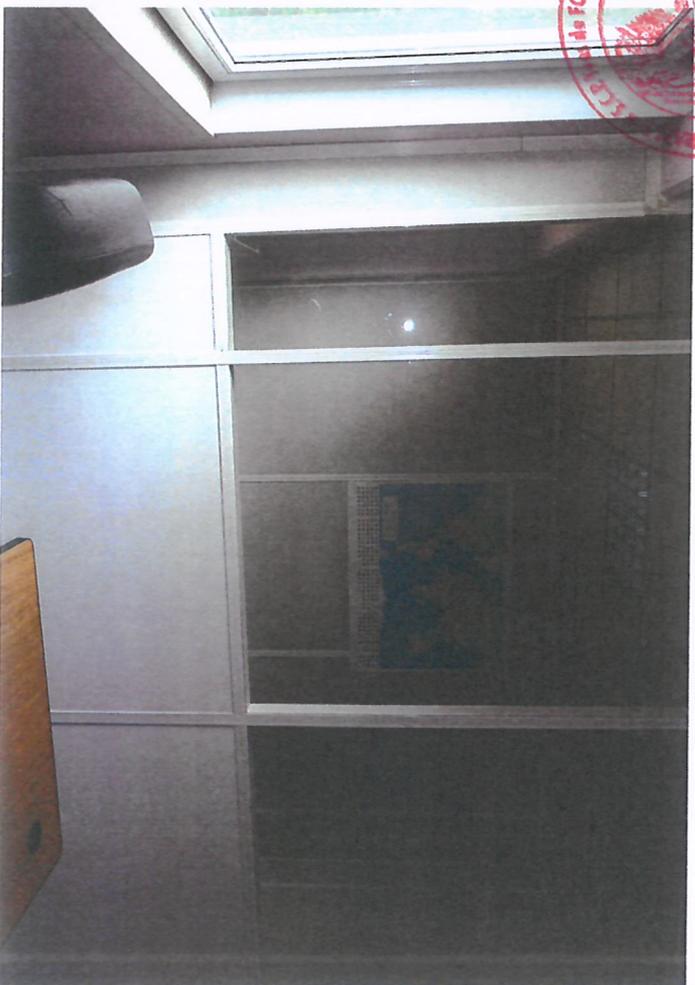
***Plafond :***

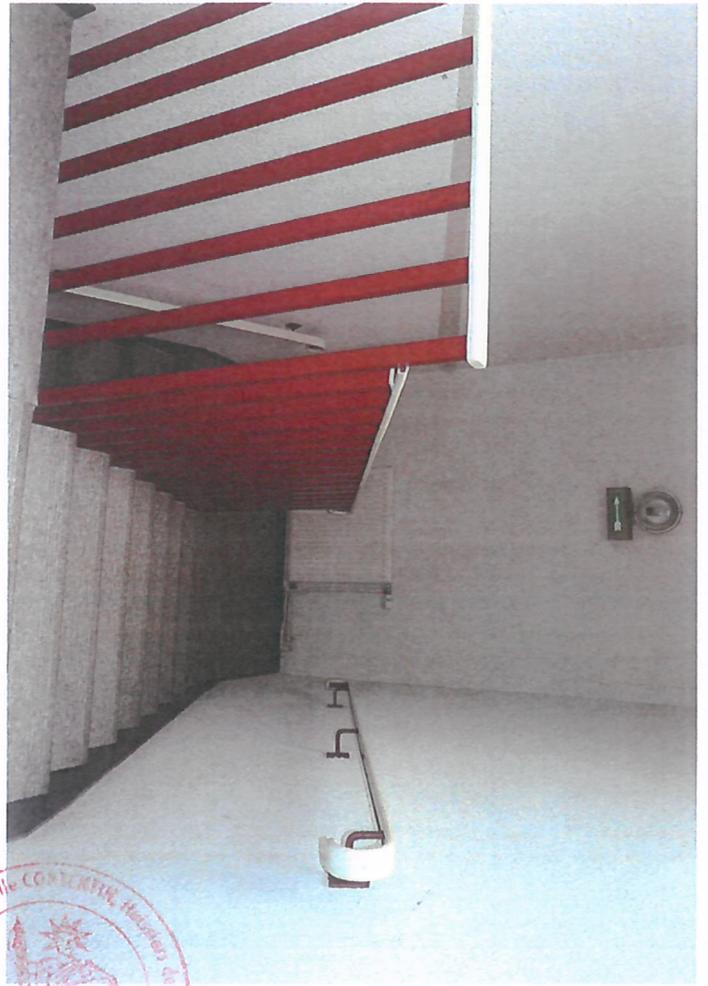
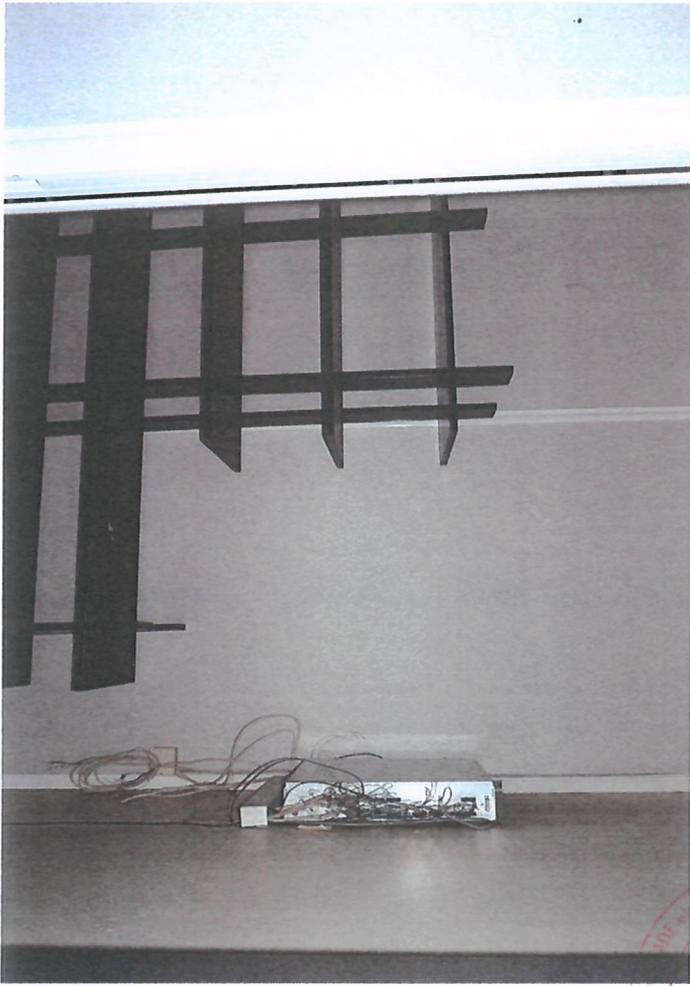
Les dalles minérales conservent un assez bon état.

***Equipements :***

- ✓ Plusieurs blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Deux menuiseries en PVC qui donnent sur l'extérieur.

***Après ce local, je photographie l'escalier de sortie de secours.***





### **Lots numéros 214, 216 et 218 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ces lots ouvrent sur deux façades distinctes, pour l'essentiel sur la rue Fresnel et sur la rue François Sommer.

Il existe, derrière la porte d'accès à ces locaux, un espace d'accueil qui communique sur sa gauche avec un petit bureau et qui, en empruntant les locaux sur la droite au-delà de l'espace d'accueil, comporte une succession de trois bureaux distincts fermés par de simples cloisons.

#### ***Sol :***

\* Le sol est recouvert d'une moquette qui comporte des marques d'usage mais qui est en bon état d'entretien.

#### ***Murs :***

\* Les murs correspondant aux cloisons ou aux murs en dur présentent quelques marques d'usage mais conservent un bon état d'ensemble.

#### ***Plafond :***

Les dalles minérales au plafond sont également en bon état d'ensemble.

#### ***Equipements :***

- ✓ Il existe, au plafond, soit des blocs de tubes néons ou encore des spots sur la circulation.
- ✓ Une série de menuiseries de fenêtres en PVC ouvrant sur deux façades.
- ✓ Une succession de radiateurs de chauffage central.
- ✓ Ces locaux ont comme caractéristiques d'être fermés depuis la circulation par une porte blindée.





**Lot numéro 205 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ce lot est un petit espace ouvrant sur le patio intérieur.

***Sol :***

\* Des dalles moquette disparates et usées.

***Murs et plafond :***

\* Les parois murales sont fortement défraîchies, tout comme les dalles minérales au plafond.

***Equipements :***

✓ Deux fenêtres donnent sur le patio, avec des menuiseries fortement défraîchies.

✓ Un radiateur de chauffage central.

Ce local par rapport à tous ceux qui ont été visités est le plus défraîchi ; les revêtements de ce local parmi tous ceux qui ont été visités sont les plus défraîchis.

**Lot numéro 200 :**

Ce lieu est libre d'occupation.

Nous n'y aurons pas accès aujourd'hui à défaut d'être en possession de la clé de la porte d'accès à ce local.

Sur déclarations de la gardienne, ce local comporte deux espaces distincts et une réserve.

