

## PREMIER ETAGE – LOCAUX LIBRES

### Lot numéro 101 :

- Cf. pages suivantes photographies

Ce local ouvre sur deux façades distinctes sur le patio intérieur de cet ensemble.

Derrière la porte depuis la distribution, nous accédons à un premier espace qui face et gauche communique avec deux nouveaux espaces distincts dont l'un peut être également rejoint depuis la distribution. L'espace principal d'arrivée permet également de rejoindre au fond à droite un dernier bureau.

### *Sols :*

- \* L'ensemble des sols est recouvert d'une moquette qui est usée.

### *Murs :*

- \* Les murs sont recouverts d'une peinture qui est défraîchie.

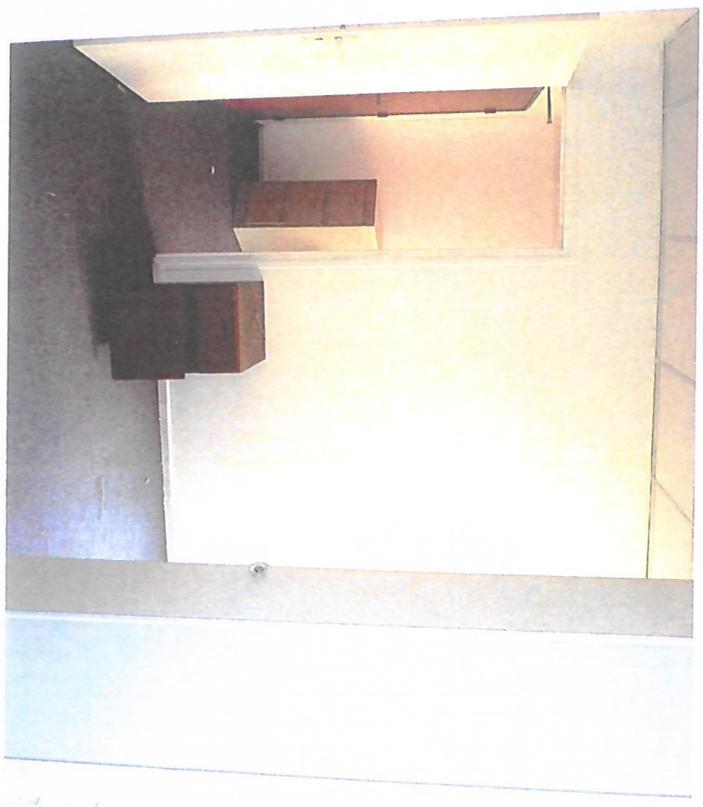
### *Plafond :*

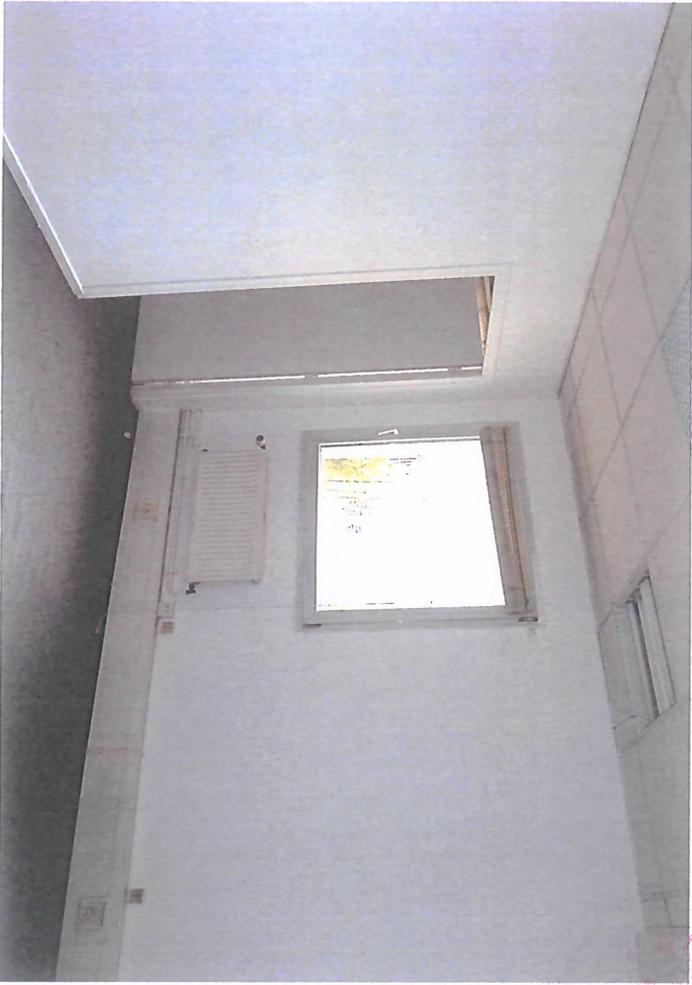
- \* Au plafond, des dalles minérales qui sont également défraîchies.

Je n'y relève toutefois pas, sur ces différentes surfaces de murs et plafond, de dégradation.

### *Equipements :*

- ✓ Plusieurs radiateurs de chauffage électrique.
- ✓ Plusieurs menuiseries en PVC qui sont d'aspect défraîchi.
- ✓ Les plafonds comportent divers blocs de tubes néons.





**Lot numéro 104 :**

- Cf. pages suivantes photographies

Lot libre d'occupation.

Petite entrée qui dessert deux bureaux distincts.

***Sol :***

- \* Des dalles de moquette au sol, légèrement passées.

***Murs :***

- \* Des revêtements de murs ou de cloisons également légèrement défraîchis.

***Plafond :***

- \* Des dalles minérales qui sont également défraîchies.

***Equipements :***

- ✓ Ce local ouvre par deux fenêtres distinctes sur le pignon gauche du bâtiment.
- ✓ Des blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Un radiateur de chauffage central et un convecteur électrique.



**Lot numéro 103 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Lot accessible par une porte blindée, d'un seul tenant, qui ouvre par quatre fenêtres différentes sur le patio intérieur des locaux.

Cet espace est ouvert et non cloisonné.

***Sol :***

\* Des dalles moquette, quelques marques d'usage mais en bon état d'entretien.

***Murs :***

\* Murs et cloisons légèrement défraîchis mais qui conservent un bon état d'ensemble.

***Plafond :***

\* Des dalles minérales au plafond, légèrement défraîchies mais en bon état d'ensemble.

***Equipements :***

- ✓ Plusieurs blocs de tubes néons.
- ✓ Deux radiateurs de chauffage central.

***Le premier étage comporte également un sas qui permet de rejoindre le patio intérieur.***



**Lots numéros 110 et 112 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Il existe un large espace d'arrivée qui communique par la gauche avec un open-space qui est en partie cloisonné au bénéfice d'un nouvel espace. Par la droite de l'espace d'arrivée, il existe un bureau.

Ces locaux sont distribués depuis le couloir des parties communes par deux portes distinctes.

Ces locaux ouvrent en façade sur la rue Fresnel et sur le pignon gauche du bâtiment par une série de menuiseries toujours en PVC.

***Sol :***

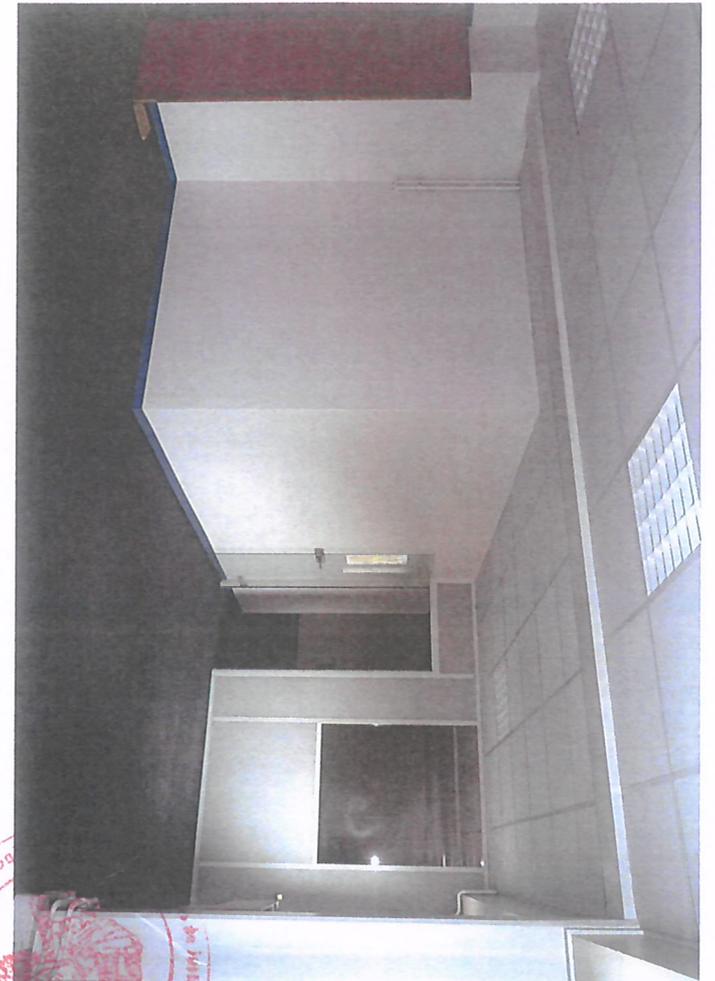
\* Les moquettes au sol comportent diverses marques d'usage. Elles sont légèrement passées.

***Murs :***

\* Les murs comportent une peinture qui est défraîchie.

***Plafond :***

\* Au plafond, des dalles minérales également légèrement défraîchies.





**Lot numéro 107 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ce lot est libre d'occupation.

C'est une pièce unique d'angle qui est aménagée sur deux façades distinctes, en forme de L.

Ce local ouvre sur le patio intérieur de l'immeuble.

***Sol :***

\* Au sol, une moquette qui est sale.

***Murs :***

\* Les murs comportent des ombres et sont défraîchis.

***Plafond :***

Des dalles minérales au plafond qui conservent un assez bon état.

***Equipements :***

- ✓ Trois menuiseries de fenêtres distinctes.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.



**Lot numéro 118 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Lot libre d'occupation.

Il existe un local qui est divisé en trois espaces distincts, un espace d'arrivée et deux bureaux cloisonnés.

Ce local ouvre sur deux façades distinctes sur la rue Fresnel et sur le pignon droit du bâtiment.

***Sol :***

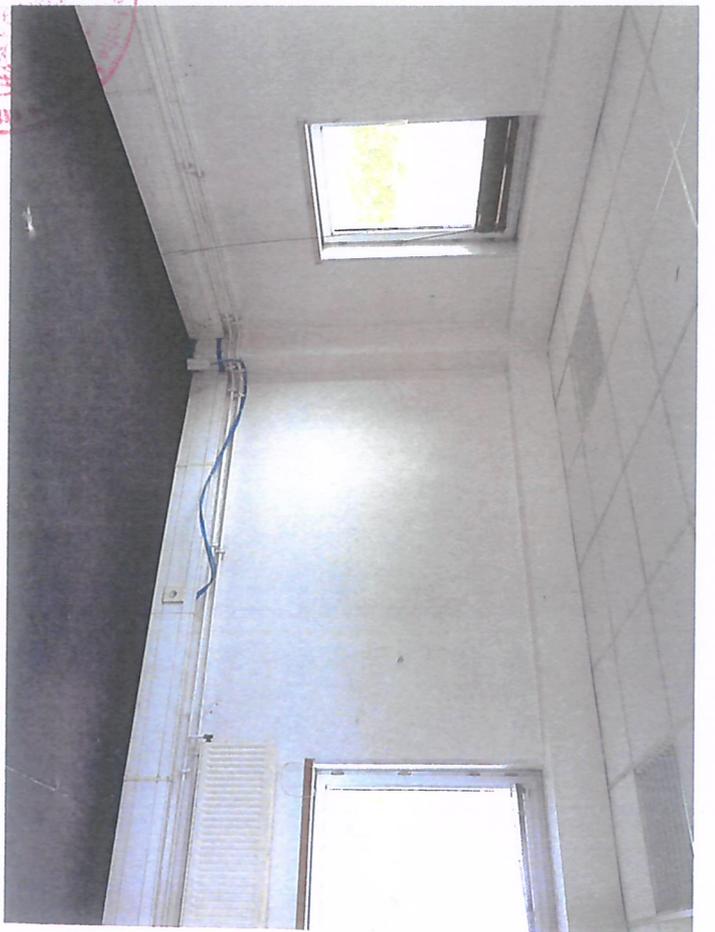
\* Au sol, une moquette qui comporte diverses marques d'usage, qui est passée.

***Murs :***

\* Murs recouverts d'une peinture qui est fortement défraîchie dans l'ensemble.

***Plafond :***

\* Des dalles minérales qui sont défraîchies et qui comportent une succession de salissures voire d'épaufrures.





**Lot numéro 120 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Lot libre d'occupation.

Il ouvre en façade sur le pignon droit du bâtiment.

Local d'un seul tenant, large espace.

***Sol :***

\* Le sol est constitué d'une moquette qui est passée.

***Murs :***

\* Les murs et cloisons sont fortement défraîchis et marqués d'ombres.

***Plafond :***

\* Les dalles minérales au plafond sont défraîchies.

***Equipements :***

- ✓ Deux blocs de tubes néons au plafond.
- ✓ Deux fenêtres distinctes.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Sous goulotte, des prises électriques.



**Lot numéro 105 B :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Local de plus petite dimension, d'environ 20 m<sup>2</sup>.

Ce local par deux fenêtres distinctes ouvre sur le patio intérieur.

***Sol :***

\* Une moquette qui est passée.

***Murs :***

\* Les murs sont défraîchis.

***Plafond :***

Des dalles minérales au plafond.

***Equipements :***

- ✓ Deux blocs de tubes néons.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.



**Lot numéro 124 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Lot libre d'occupation, d'environ 52 m<sup>2</sup>.

Il existe un espace d'arrivée principale, qui est l'espace le plus large, qui permet sur sa gauche de rejoindre un second bureau.

Ce local ouvre par trois façades distinctes sur le pignon droit du bâtiment qui fait face au bâtiment A.

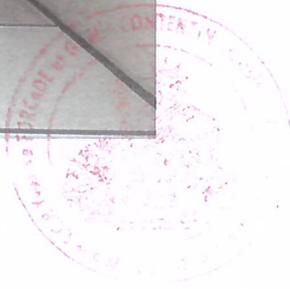
***Sol, murs, plafond :***

\* L'ensemble des revêtements de sol moquette, murs et dalles minérales au plafond, est passé, défraîchi.

***Equipements :***

- ✓ Un radiateur de chauffage central dans ces locaux.
- ✓ Une série de plafonniers.





**Lot numéro 105 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Lot libre d'occupation.

Lot d'environ 40 m<sup>2</sup>, d'un seul tenant.

***Sol :***

Dalles moquette au sol à nettoyer mais qui conservent un bon état.

***Murs :***

\* Les parois murales sont défraîchies, bistrées.

***Plafond :***

\* Les dalles minérales sont également défraîchies.

***Equipements :***

- ✓ Trois fenêtres ouvrent sur le patio intérieur.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.
- ✓ Deux blocs de tubes néons.



## REZ-DE CHAUSSEE – LOCAUX OCCUPES

Les constatations se poursuivent au rez-de-chaussée des locaux, dans la loge que nous rejoignons tant devant l'immeuble sur la droite que depuis le couloir de distribution.

### Loge :

➤ Cf. pages suivantes photographies

Nous rejoignons, par le fond et à droite du hall, la loge qui se répartit actuellement en trois espaces distincts : un premier espace d'arrivée à usage de cuisine, au-delà une pièce de vie qui ouvre en façade sur le pignon droit du bâtiment. Cet espace de vie communique avec une pièce aménagée à usage de salle de bains.

Une fenêtre unique dans ces espaces, qui ouvre sur le pignon et qui est au bénéfice de la pièce de vie.

### *Sol :*

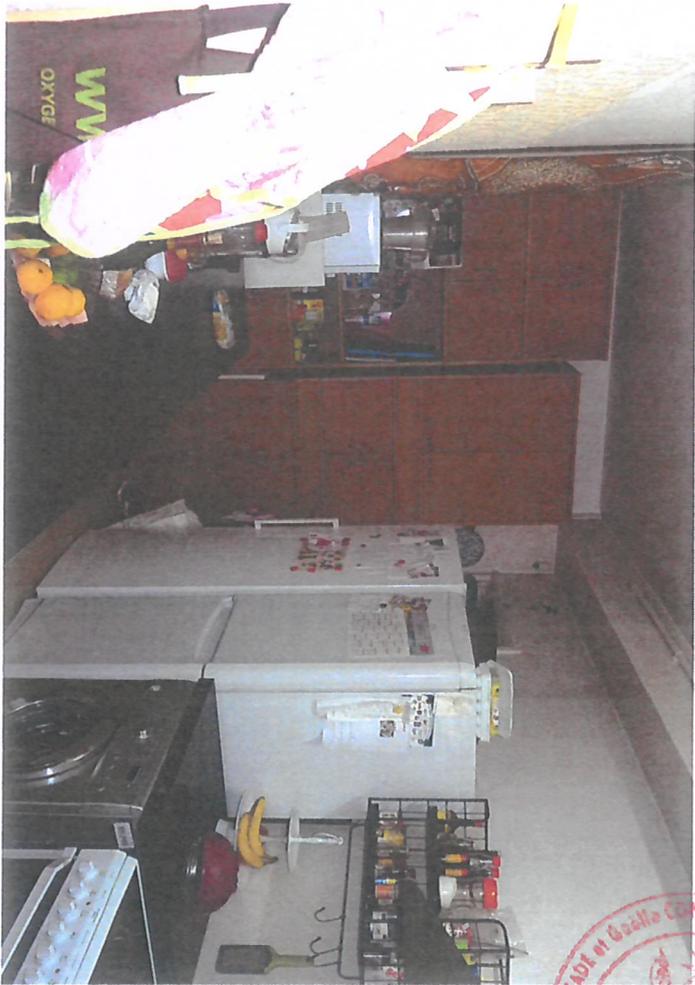
\* L'ensemble des sols est carrelé, en bon état d'entretien, une légère patine.

### *Murs :*

Les surfaces de murs sont pour l'essentiel du papier peint, également en bon état d'entretien.

### *Plafond :*

\* Les plafonds sont soit en peinture soit en dalles minérales, légèrement défraîchis.





**Local loué par la Société BILLARD PASSION, lots 004 et 005 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Le bail ne nous est pas communiqué dans l'immédiat.

La gérante de cet établissement est Madame Muriel DEMACEDO.

Il s'agit du plus large espace visité jusqu'alors.

Il s'agit d'un rectangle tout en longueur qui ouvre à la fois sur le pignon gauche du bâtiment et sur la rue Luigi Galvani.

L'accès principal à ce local s'effectue depuis l'arrière du bâtiment en façade sur la rue Fresnel.

Il existe un espace d'arrivée qui face longe un bar et au-delà, une vaste salle aménagée de tables de billard.

Par la gauche de l'espace d'accès, nous rejoignons un espace bar et également une petite distribution qui dessert deux blocs sanitaires.

Il m'est précisé ici qu'il s'agit d'un commerce et qu'il s'agit du seul local ayant cette vocation dans l'ensemble immobilier.

***Sol :***

\* Pour l'essentiel, le sol est constitué d'une moquette qui est passée et tachée.

Il existe une partie des sols, il s'agit du bar, recouvert de parquet en mélaminé.

***Murs :***

\* Les murs sont recouverts de moquette de couleur bordeaux qui est également passée.

***Plafond :***

\* Les dalles minérales sont également défraîchies dans leur ensemble.

***Equipements :***

✓ Au niveau du plafond, il existe divers type d'éclairage prenant la forme soit de luminaires adaptés aux tables de billard ou encore de spots.

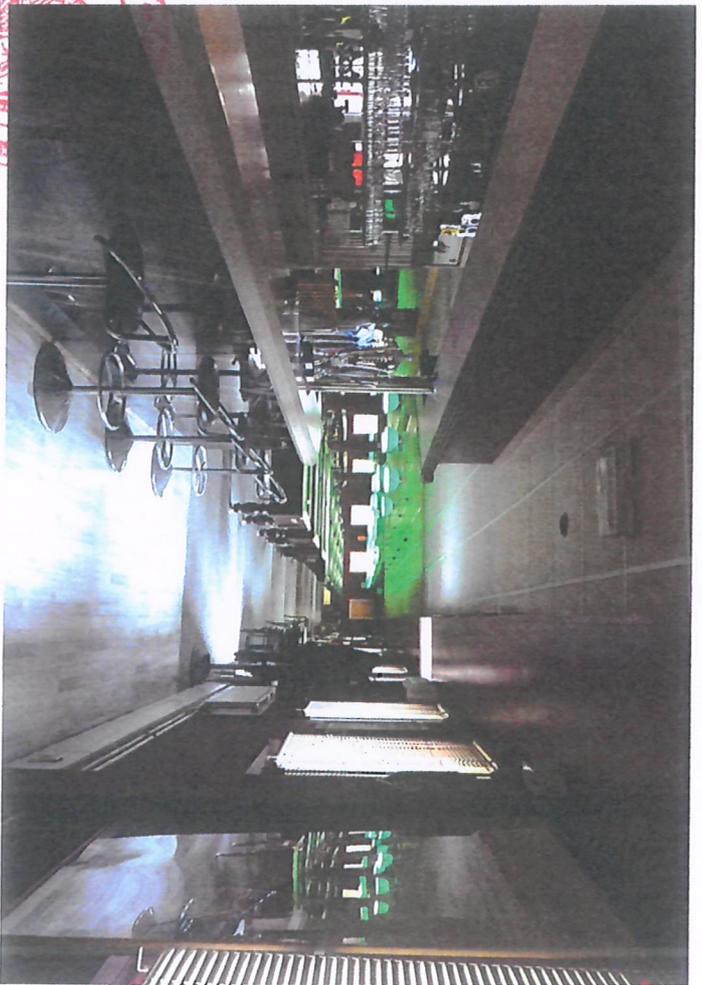
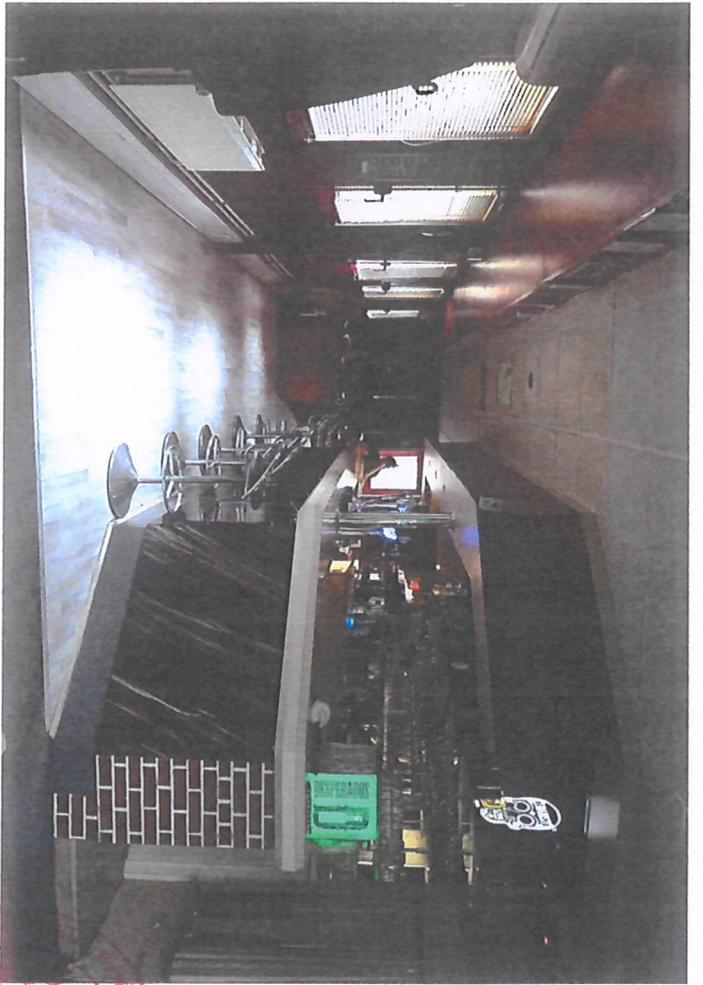
Le large espace réservé aux billards comporte au fond sur sa gauche un sas dont le fond est fermé par deux portes qui permettent de rejoindre le hall d'accès au bâtiment B.

Le sas permet également de rejoindre un petit espace fumeur.

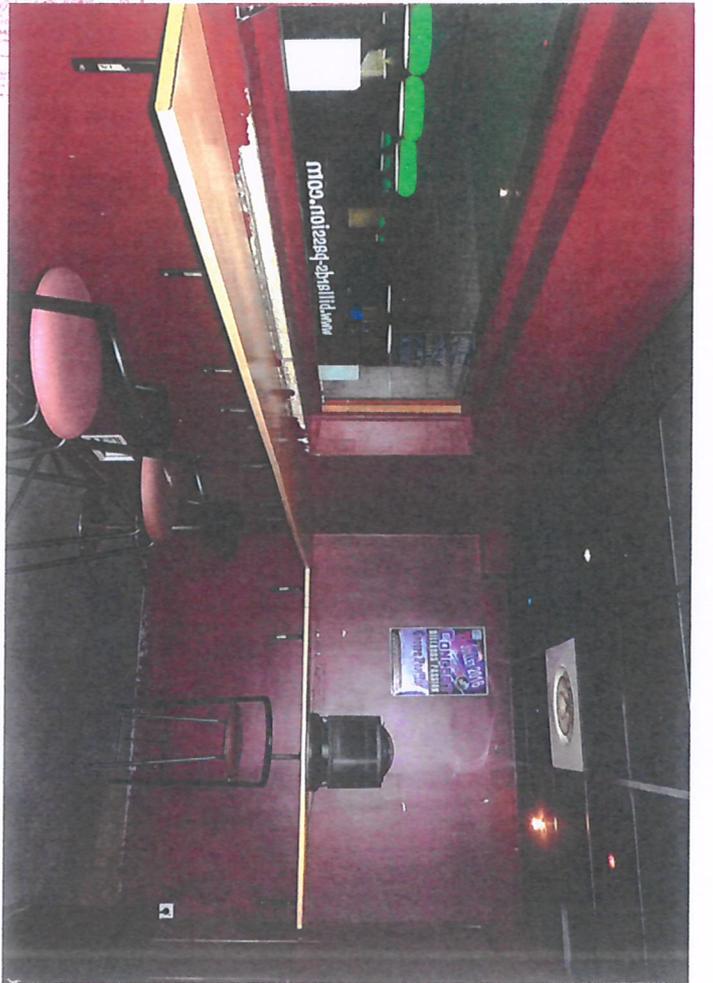
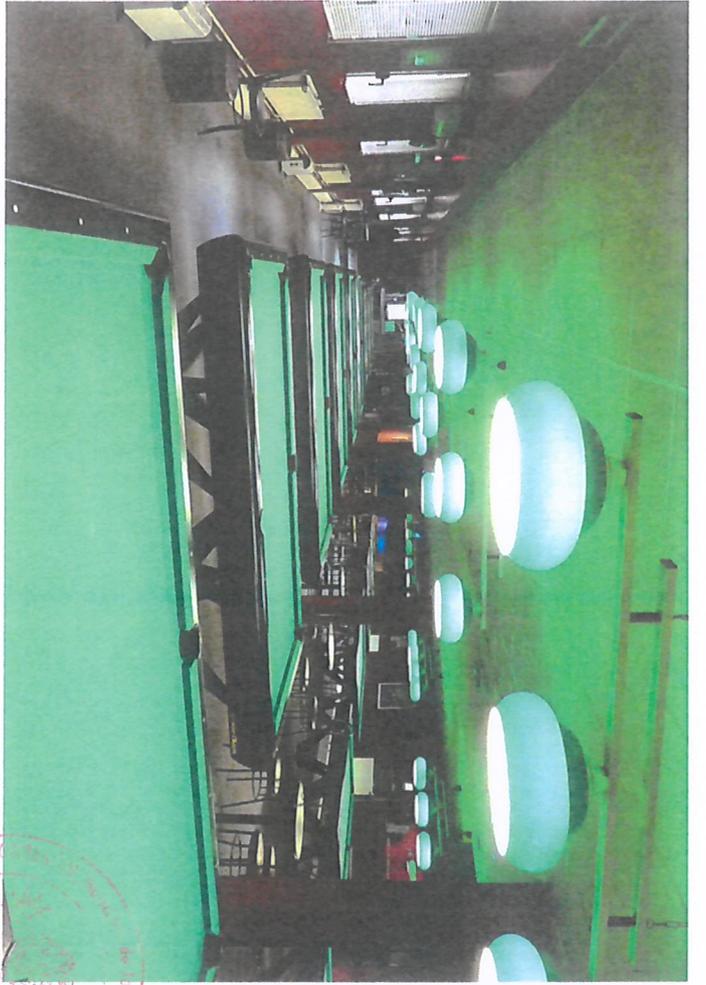
***Terrasse :***

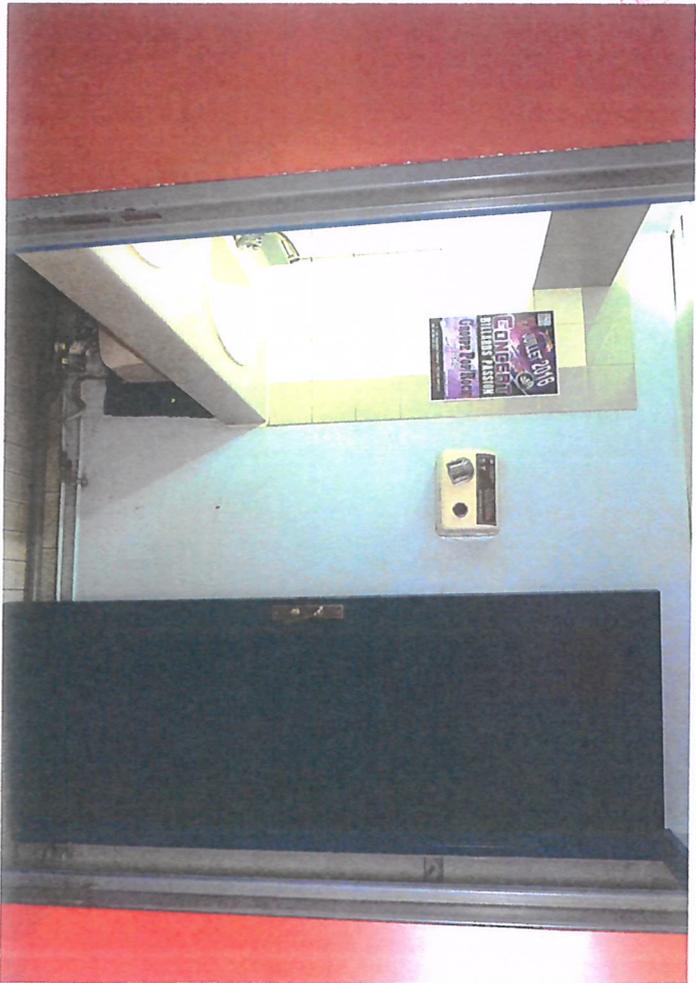
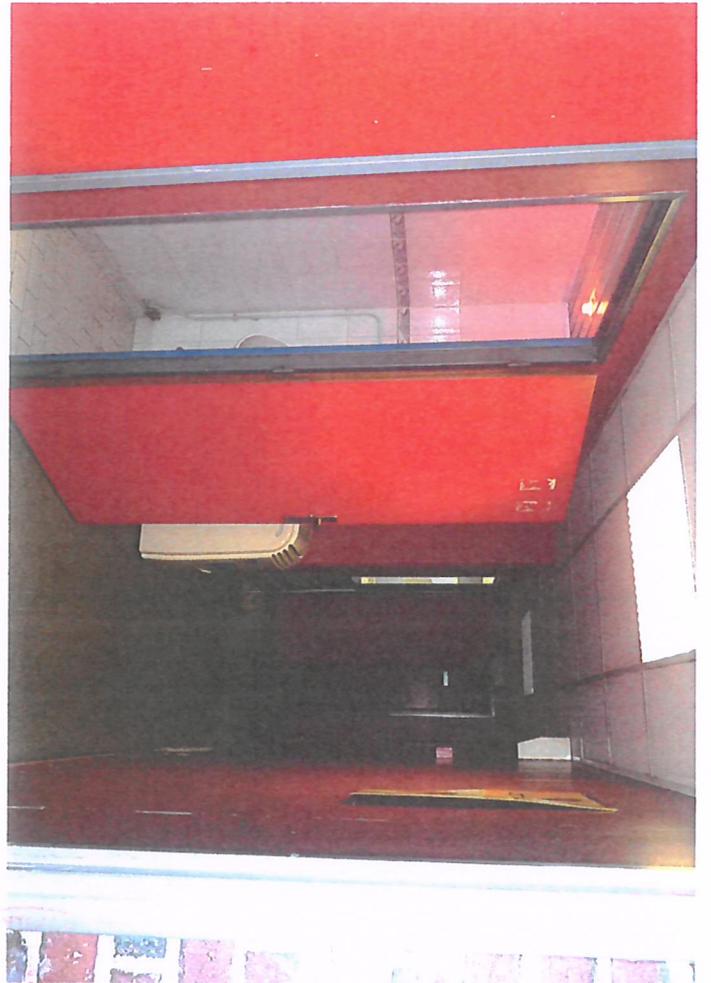
Depuis ces locaux, nous rejoignons une terrasse dont le sol est carrelé, qui est située devant le pignon gauche du bâtiment.

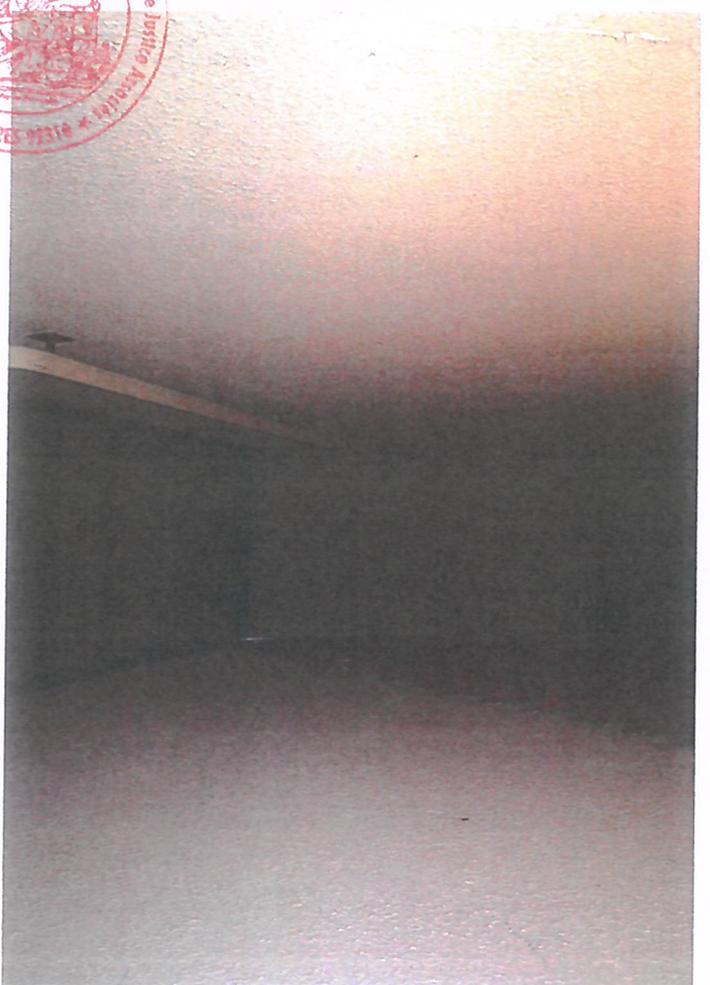
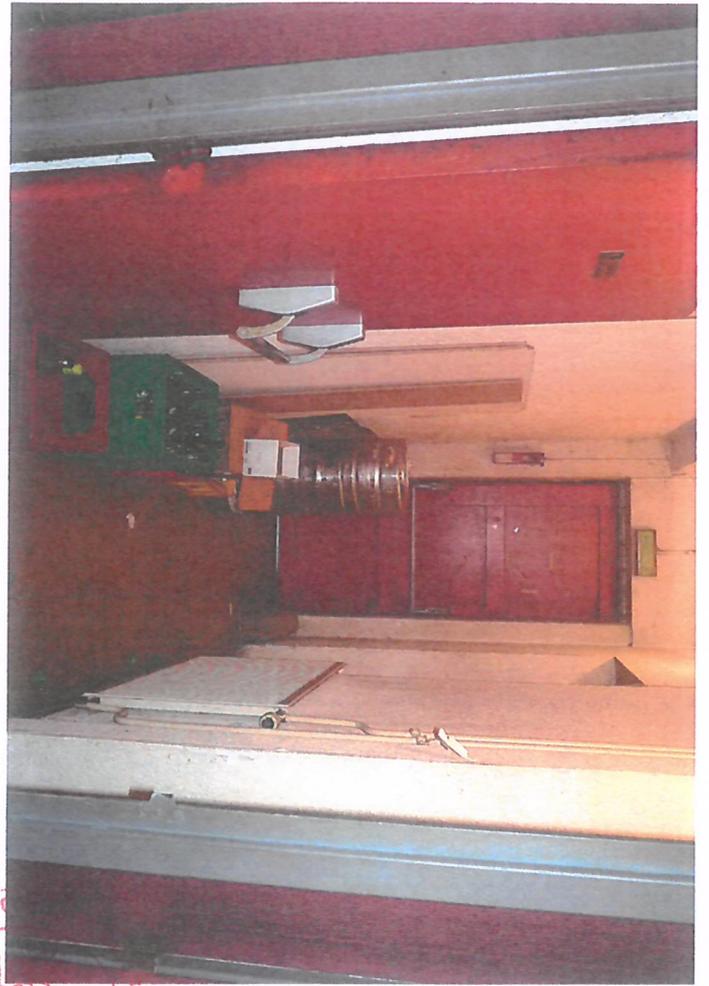
Depuis ces locaux également nous rejoignons la sortie de secours, qui communique avec une réserve attenante à ces locaux.



ORCADE et Gaelle  
19818







## REZ-DE CHAUSSEE – LOCAUX LIBRES

### Premier local qui fait face à la loge, lot 003 :

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ce local est libre d'occupation.

Il ouvre par plusieurs fenêtres distinctes sur le pignon droit du bâtiment face au bâtiment A.

Derrière la porte d'accès principale, il existe un premier espace qui ouvre par deux fenêtres distinctes sur l'extérieur.

Par le fond de cet espace, nous rejoignons ensuite un espace séparé en deux par un pan de cloison.

Ce nouvel espace, séparé en deux par une cloison, comporte trois fenêtres ouvrant sur cette même façade.

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

\* Au sol, des moquettes qui sont passées.

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

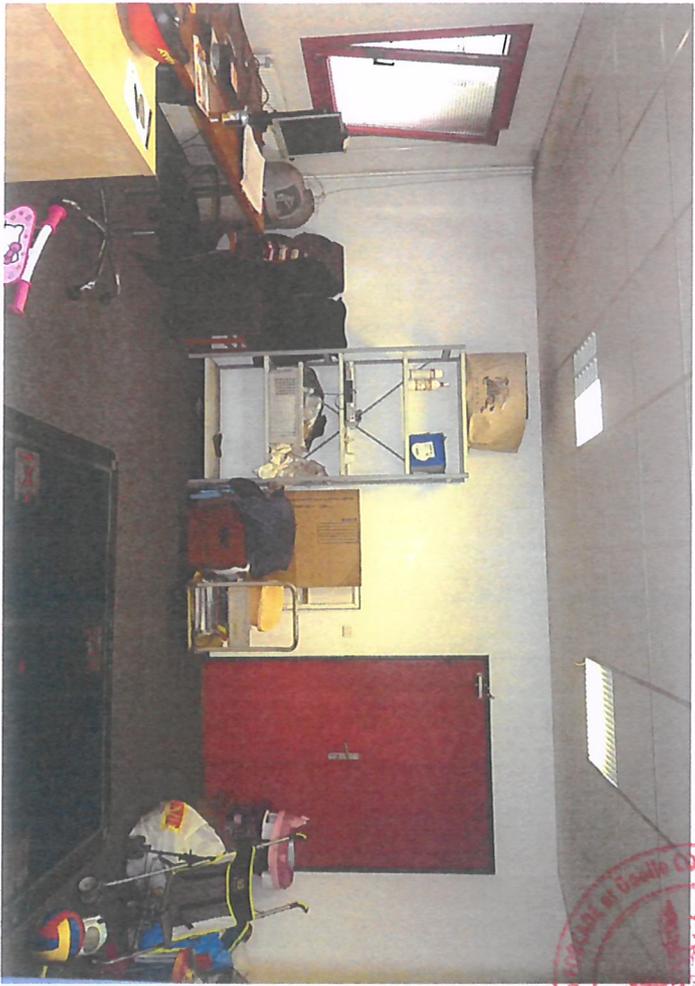
\* Les murs également sont défraîchis, peinture bistrée.

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

\* Au plafond, des dalles défraîchies.

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

- ✓ En tout, dans ce local, il existe deux radiateurs de chauffage central.
- ✓ Une succession de blocs de tubes néons au plafond.



SEVICIO SOCIAL  
ASOCIACION  
DE MADRES DE FAMILIA CONTE  
11.01.2013 10:56 SEVRES 92



**Lot numéro 002 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Cet espace est libre d'occupation.

Nous le rejoignons depuis le couloir du rez-de-chaussée.

Ce local est fermé par une porte blindée.

Il s'agit d'un vaste local qui ouvre par trois fenêtres distinctes sur le pignon droit du bâtiment qui fait face à l'avenue François Sommer.

Espace d'un seul tenant.

***Sol :***

\* Au sol, une moquette qui est en partie passée, avec des marques d'usage.

***Murs et plafond :***

\* Les murs sont recouverts d'une peinture de couleur blanche, légèrement défraîchie dans son ensemble, dalles minérales au plafond également.

***Equipements :***

- ✓ Une série de blocs de tubes néons.
- ✓ Trois fenêtres distinctes en aluminium.
- ✓ Un radiateur de chauffage central.



**Lot numéro 001 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Ce local est compartimenté en quatre espaces distincts ; il ouvre sur deux façades distinctes, sur le pignon en façade sur la rue Sommer et à l'arrière sur la rue Fresnel.

***Sol :***

\* L'ensemble des moquettes est passé et à nettoyer.

***Murs :***

\* Les murs périphériques sont défraîchis voire fortement défraîchis.

***Plafond :***

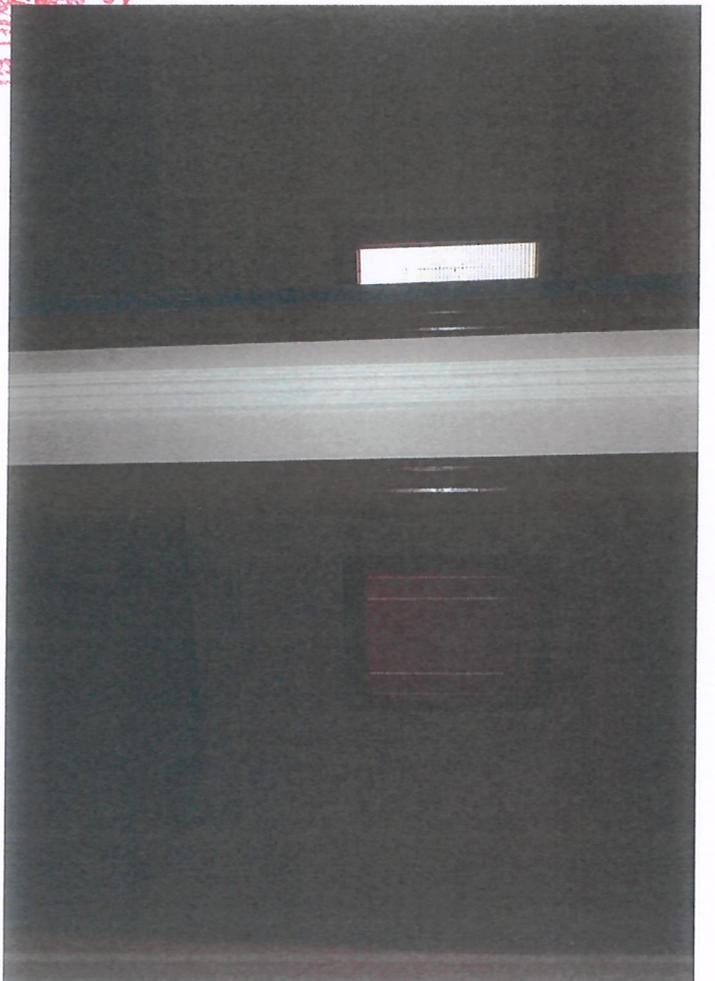
\* Les dalles minérales sont également défraîchies.

***Equipements :***

- ✓ Une série de menuiseries de fenêtres en aluminium.
- ✓ Trois radiateurs de chauffage central.
- ✓ Un ensemble de blocs de tubes néons au plafond.



PHOTOGRAPHER  
P. YVES TO TO  
MADE at Gaoile COXTERID  
INSTITUT de Justice  
2013 923



## BATIMENT A

➤ Cf. pages suivantes photographies

L'ensemble de ce bâtiment est libre d'occupation.

\* Il existe une passerelle qui permet de rejoindre le bâtiment B, dans lequel nous avons débuté, vers le bâtiment A ; passerelle qui connaît des problèmes d'étanchéité à plusieurs reprises sur sa longueur.

Les parois sont en partie vitrées.

\* Le bâtiment A, étant un bâtiment ancien et inoccupé, est en état d'entretien très moyen.

Outre l'accès depuis le bâtiment B, nous rejoignons le bâtiment A sur la façade donnant sur l'avenue François Sommer, par un sas d'accès et, au-delà un large hall d'accès qui comporte un escalier à vis en direction du seul étage de ce bâtiment.

\* Pour l'ensemble de ce bâtiment également, l'ensemble des revêtements et matériaux est vétuste et fortement défraîchi et bistré.

\* Ce bâtiment m'est décrit comme conservant son état d'origine.

\* Le bâtiment A, dans lequel nous nous situons, dispose d'un système de climatisation qui est totalement défectueux (déclaration).

Ce bâtiment dispose d'un système de climatisation (le bâtiment B n'en disposant pas), pour la raison qu'il n'existe pas de menuiseries pouvant être ouverte sur l'extérieur, les parois vitrées donnant sur l'extérieur étant des parois fixes.



Goel  
13.10.2018  
D. A. & S. V. S. 2018

## REZ-DE CHAUSSEE – LOCAUX LIBRES

### Premier local à gauche en accédant :

➤ Cf. pages suivantes photographies

A gauche en accédant depuis la façade sur la rue François Sommer, il existe un premier local qui comporte une distribution qui dessert une succession de bureaux latéraux fermés par rapport à la distribution par des parois vitrées. Ce local longe le hall d'accès au bâtiment.

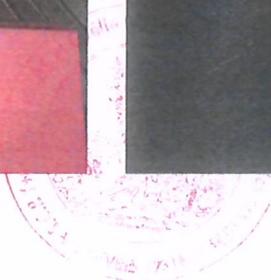
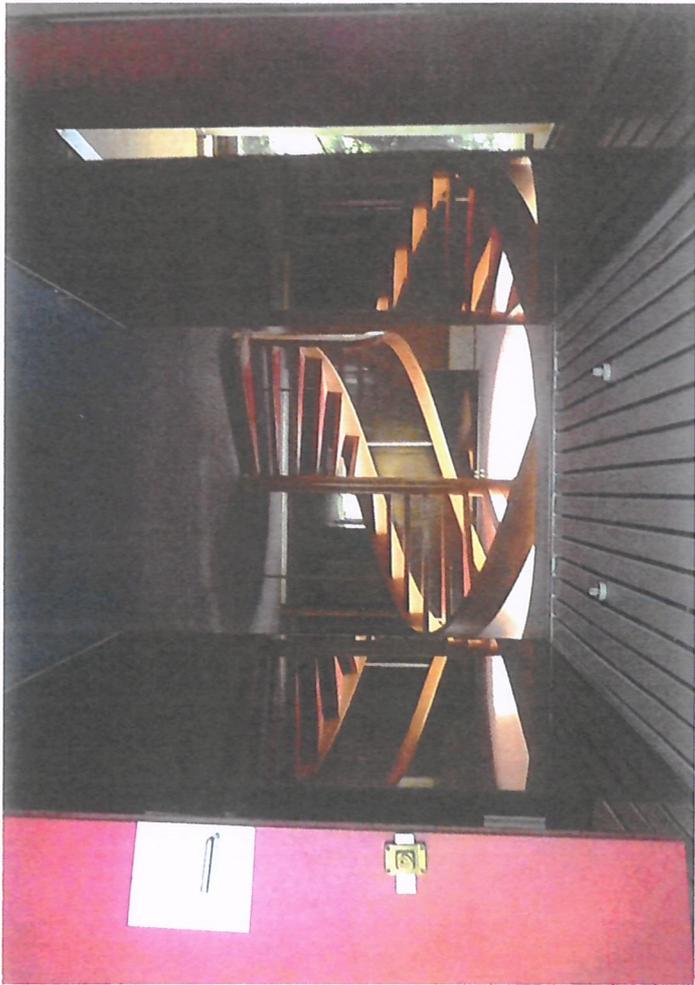
### *Sol :*

\* Les moquettes sont usées et passées.

### *Plafond :*

\* Les dalles minérales sont d'une génération ancienne.





**Premier local à droite en accédant et autres locaux du rdc :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Espace d'un seul tenant ouvrant par des vitres sur l'extérieur.

Il m'est déclaré que la centrale de téléphonie, pour l'ensemble du bâtiment, est située dans cet espace des locaux.

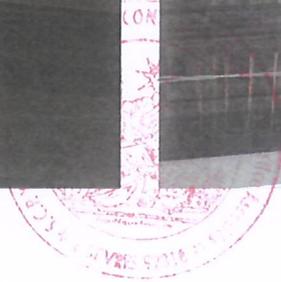
***Pour le reste des locaux que nous rejoignons par la droite du hall d'accès,*** il existe une distribution desservant trois petits bureaux.

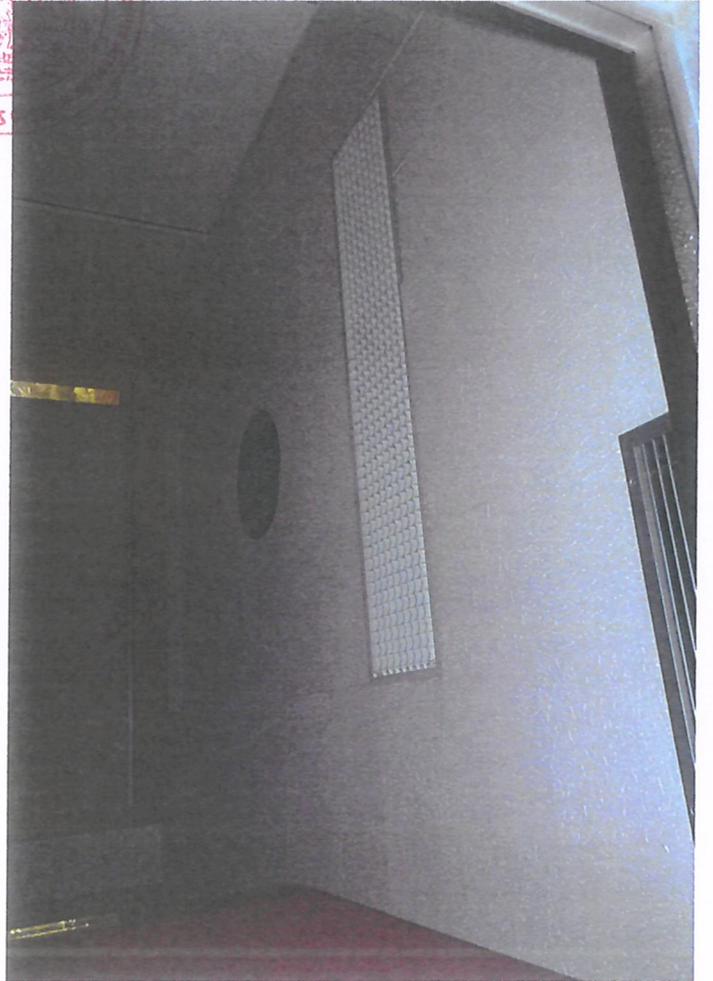
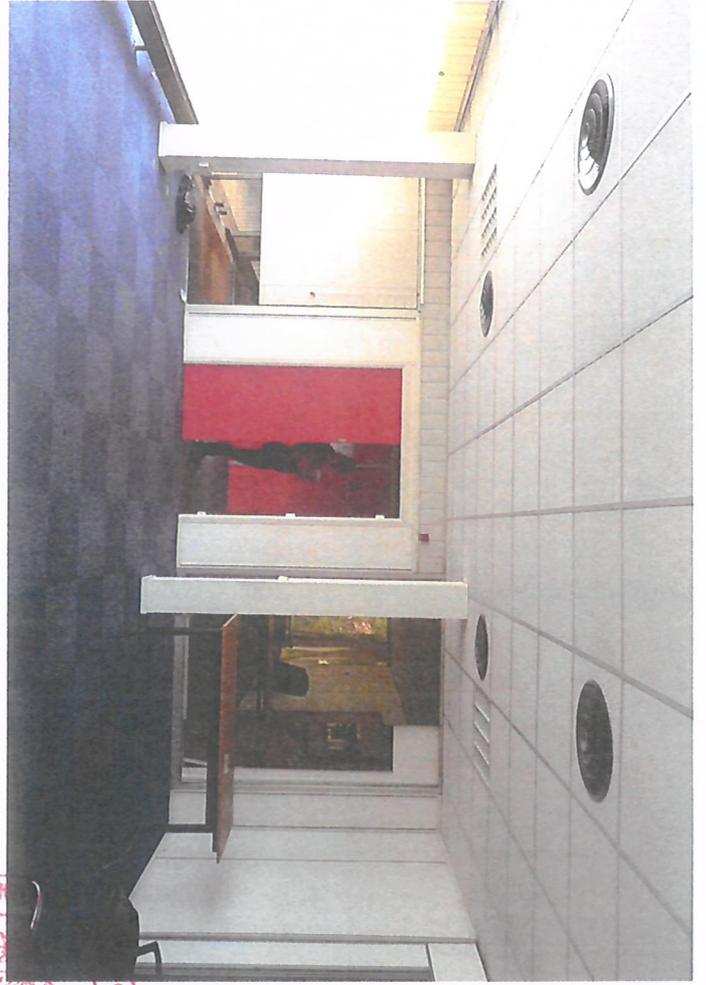
***Dans le fond du hall du rez-de-chaussée,*** il existe un sas qui communique avec la passerelle qui permet de rejoindre le bâtiment B ; ce sas comportant la salle de climatisation et un accès au premier local à gauche en accédant depuis le hall.

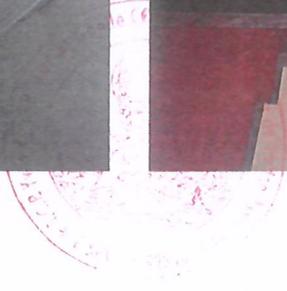
\* Le bâtiment A nécessiterait une rénovation totale de ses revêtements et de ses équipements.

Le rez-de-chaussée de ce bâtiment A ne comporte pas de sanitaire.









## PREMIER ETAGE – LOCAUX LIBRES

Nous accédons ensuite par un escalier à vis au premier étage qui comporte un palier de distribution desservant quatre locaux différents.

➤ Cf. pages suivantes photographies

### Deux premiers locaux A09 et A010 :

➤ Cf. pages suivantes photographies

Il sont accessibles par la gauche du palier.

Un espace d'arrivée qui distribue à droite une zone de sanitaire, puis deux bureaux. L'espace d'arrivée permet de rejoindre ensuite une zone de dégagement qui communique au-delà avec un espace aveugle desservant lui-même deux bureaux. Cette nouvelle zone de dégagement dessert un nouveau bloc de sanitaires.

**\* Divers signes montrent des problèmes d'étanchéité en toiture-terrasse de ce bâtiment A, avec diverses infiltrations ; l'étanchéité du bâtiment B m'étant déclaré comme ne rencontrant pas actuellement de difficulté.**

\* Au niveau des revêtements et équipements dans ce local visité au premier étage, l'ensemble est vétuste.







STADEN FOLIO CONTROL





**Local A008 :**

➤ Cf. pages suivantes photographies

Il est accessible au débouché de la montée d'escalier sur la gauche.

Derrière la porte, il existe une distribution qui dessert une succession de bureaux ouvrant sur au moins trois façades différentes ; il existe six bureaux distincts, et également par la droite de la distribution nous rejoignons trois compartiments aveugles.

\* L'ensemble des revêtements est également vétuste. Là encore diverses dalles vétustes du plafond sont tombées révélant des problèmes d'infiltration dans le bâtiment.

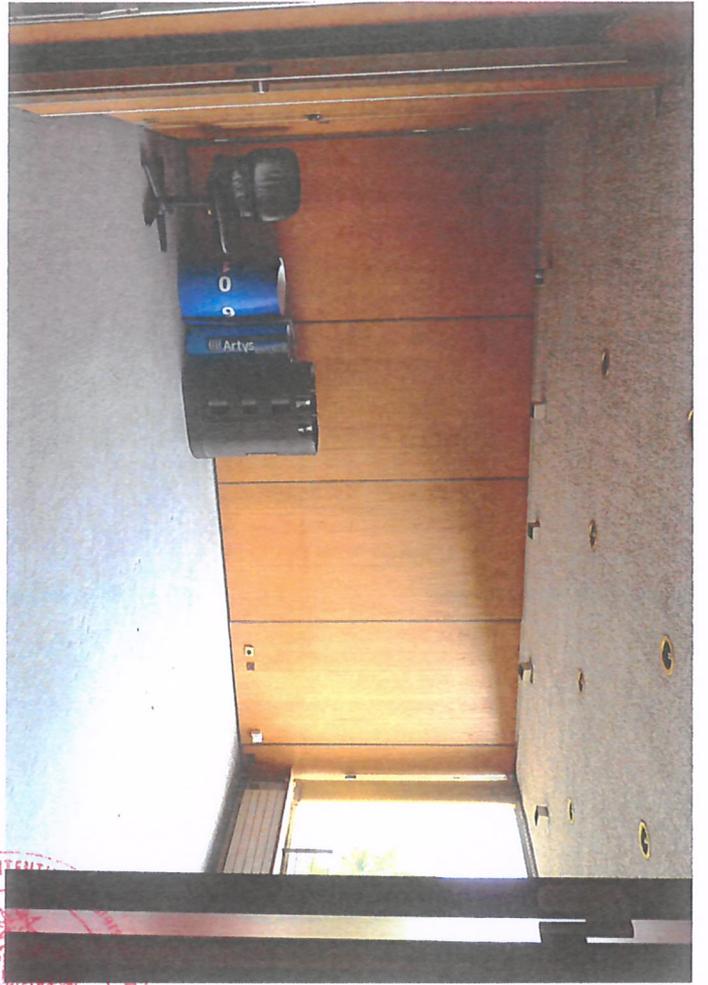
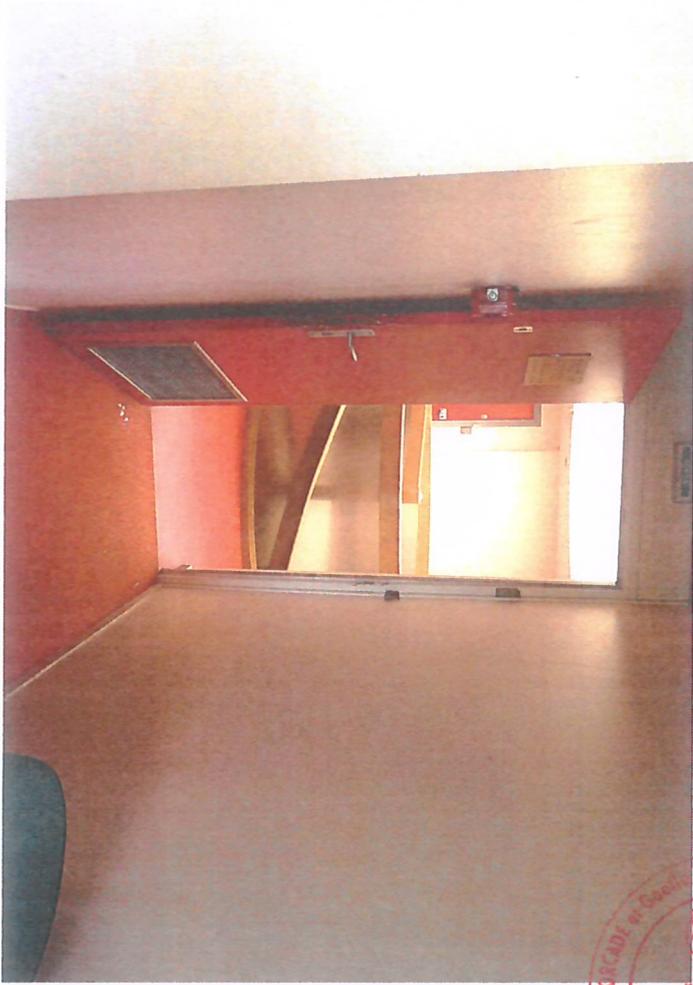
**Local A011 :**

Depuis le palier du premier étage, face à la montée d'escalier, il existe une porte du local A011 actuellement fermée à clé auquel nous n'aurons pas accès, qui est également libre d'occupation.

Sur déclarations, ce local comprend quatre espaces distincts, un local de climatisation et un long couloir.

Il m'est décrit comme étant en meilleur état que les autres locaux du bâtiment A.

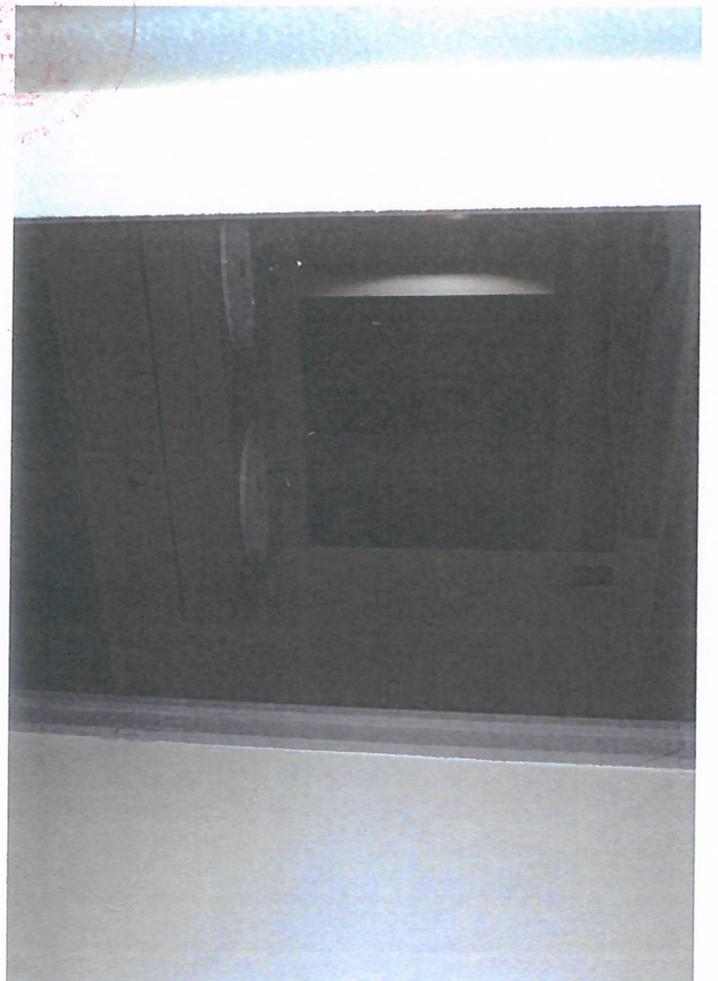
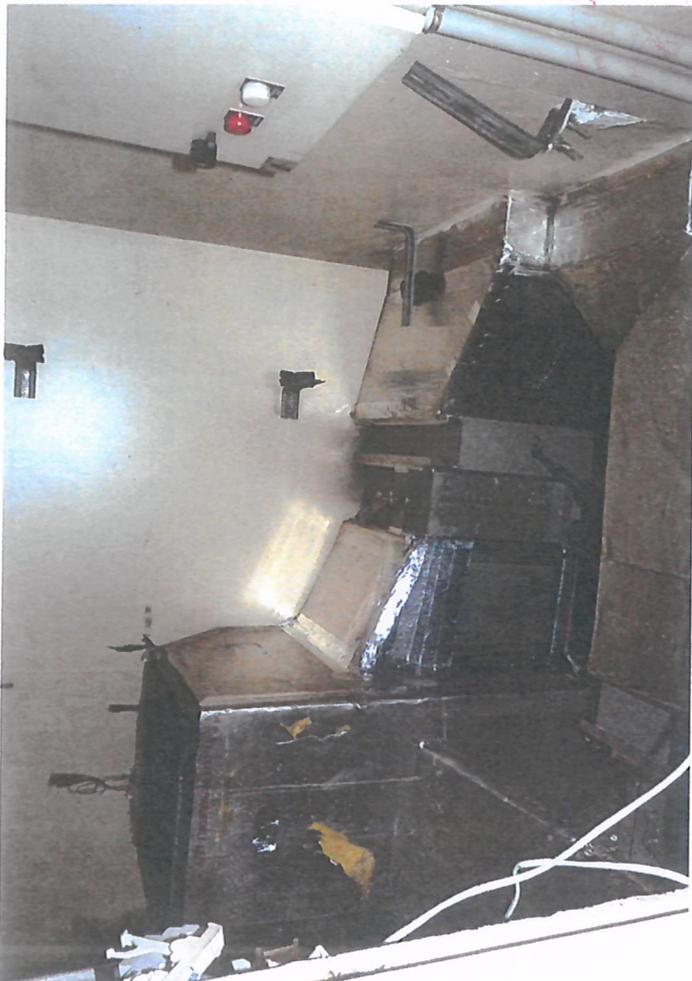
*Nous rejoignons depuis le palier du premier étage une zone de sanitaires.*



Do FORCADE et Co. COHENT  
SÈVE







## GENERALITES

### Local de chaufferie :

Il comporte deux chaudières distinctes qui sont couplées, l'une au bénéfice du bâtiment A, l'autre au bénéfice du bâtiment B.

Sur déclarations, ces chaudières ont une ancienneté d'environ 8 ans, chaudières de marque GUILLOT.

La production d'eau chaude dans les sanitaires est assurée par des ballons propres, avec un ballon par sanitaire.

### Ensemble des sanitaires :

S'agissant des sanitaires, un seul sanitaire, accessible aux personnes handicapées, est situé au rez-de-chaussée du bâtiment B. Les premier et deuxième étages n'en comportent pas.

Le bâtiment B comporte une rampe d'accès aux personnes handicapées.



## CONDITIONS D'OCCUPATION - SYNTHESE

Il m'est déclaré par la gardienne que pour les nouveaux locataires qui arrivent, le loyer proposé est, hors charges, hors TVA, de 100 euros le m<sup>2</sup> et 48 euros de provisions sur charges au m<sup>2</sup>.

### BATIMENT A :

L'ensemble des locaux est inoccupé.

Pour se résumer au bâtiment A, au rez-de-chaussée, il existe cinq locaux différents.

Au premier étage du bâtiment A, tous inoccupés, il existe quatre locaux différents comportant chacun un ou plusieurs espaces.

### BATIMENT B :

#### Garage 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).

Le lot numéro 001 est inoccupé.

Le lot numéro 002 est inoccupé.

Le lot numéro 003 est inoccupé.

**Les lots numéros 004 et 005** sont occupés par la Société BILLARD PASSION.

**Premier étage :**

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

Le lot numéro 101 est inoccupé.

**Les lots numéros 100 et 102 A** sont occupés par la Société CLIMA'THERM.

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.

**Le lot numéro 102** est occupé par la Société ATE.

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.

Le lot numéro 103 est inoccupé.

Le lot numéro 104 est inoccupé.

Le lot numéro 105 est inoccupé.

Le lot numéro 105 B est inoccupé.

**Le lot numéro 106 A** est occupé par la Société EGP.

Le bail ne pas été communiqué.

**Les lots numéros 106 et 106 B** sont occupés par la Société SOLUTIONS TECHNIQUES D'INGENIERIE qui est titulaire d'un bail principal 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 pour objet d'étendre les locaux au lot 106 B, cette société s'étant agrandie, et le deuxième avenant a 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.

Le lot numéro 107 est inoccupé.

**Le lot numéro 108** est occupé par la Société IMPRESSION PLANS TECHNIQUES, bail de courte durée qui a pris effet le premier juillet 2015 pour prendre fin au plus tard le 30 juin 2016, bail d'une durée inférieure à 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.

Les lots numéros 110 et 112 sont inoccupés.

**Le lot numéro 116** est occupé par la Société JOSEPHA CONSULTING JURISTE CONSEIL qui est titulaire d'un bail qui a pris effet le premier 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 bail identique au nom de la société dont Madame TAVAREZ DA SOUZA est la gérante.

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.

Le lot numéro 118 est inoccupé.

Le lot numéro 120 est inoccupé.

**Le lot numéro 122** est occupé par la Société PRESTIGE CARS.

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.

Le Lot numéro 124 est inoccupé.

**Le lot numéro 126** est occupé par la Société DERBI.

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

### Deuxième étage :

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

Le lot numéro 200 est inoccupé.

**Le lot numéro 201** est occupé par la Société PACK SERVICES qui est titulaire d'un bail qui a pris effet le premier 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 lot numéro 201 B est inoccupé.

Le lot numéro 202 est inoccupé.

Le lot numéro 203 est inoccupé.

Le lot numéro 204 est inoccupé.

Le lot numéro 206 est inoccupé.

**Les lots numéros 205 et 207** sont au bénéfice de la gardienne.

Le lot numéro 208 est inoccupé.

**Les lots numéros 210 et 212** sont occupés par la Société MOBILE PHONE LIMITED qui est titulaire d'un contrat de location fait à ANTONY le 10 juillet 2013 pour une durée de 2 ans à compter du 1 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 pour 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 lots numéros 214, 216 et 218 sont inoccupés.

**Le lot numéro 220** est occupé par Monsieur LE DOARE qui 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.

**Le lot numéro 222** est occupé par la Société ASGHAR, 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.

**Les lots numéros 224 et 226** sont occupés par la Société TOP CABLE France

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

Le montant du loyer hors charges, hors taxes, est de 1.513,99 euros, appel pour provisions sur charges de 286 euros et TVA de 360 euros. C'est un loyer mensuel.

## **CHARGES DE L'IMMEUBLE**

### **Electricité/Eau/Gaz :**

Il m'est précisé qu'avec les conditions actuelles d'occupation du bâtiment, les factures d'électricité sont d'environ 2.000 euros pour deux mois.

Les charges d'eau, avec les conditions actuelles également, sont d'environ 700 euros pour deux mois.

Pour la consommation de gaz, le chauffage étant assuré par des chaudières à gaz, les factures de gaz sont d'environ 6.000 euros par an.

### **Taxes :**

Pour la taxe foncière, elle m'est déclarée comme étant d'environ 1.400.000 euros par an.

La taxe sur les bureaux, pour l'ensemble de l'immeuble, est d'environ 60.000 euros par an.

### **Ascenseur :**

L'ascenseur m'est désigné comme étant d'origine de la construction du bâtiment B.

Le montant du contrat d'entretien n'est pas connu.

### **Espaces verts :**

L'entretien des espaces verts est actuellement assuré par la gardienne de l'immeuble.

### **Assurance :**

S'ajoute aux charges de l'immeuble, son assurance dont le montant n'est pas connu.

### **Employée :**

S'agissant de l'employée actuelle de l'immeuble, il est précisé dans l'Ordonnance qui me désigne qu'il est prévu comme disposition que le Cahier des conditions de vente indiquera que la Société GALVANI SOMMER emploie un salarié dont le contrat de travail prévoit au titre d'avantages en nature le logement sur site et que cette dernière bénéficiera d'un délai de 12 mois à compter du jugement d'adjudication pour libérer les locaux.



Mes opérations de description sur place ont débuté à 9h30 et ont été suspendues, sans interruption, à 16h00.

Elles reprendront le jeudi 15 septembre 2016, accompagné cette fois d'un géomètre et d'un diagnostiqueur.



Il est annexé au présent Procès-verbal de Constat des photographies prises par mes soins et qui sont la juste reproduction de mes constatations.

Seront notamment joints à mon procès-verbal du 15 septembre 2016, les plans des locaux et les baux des occupants.



### **TELLES SONT MES CONSTATATIONS**

**ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE  
CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

