

# PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

---



5 rue Armand Carrel 75019 PARIS  
LOTS 10 et 15



**OFFICE DE PARIS**

15 rue Drouot  
75009 PARIS

**OFFICE DU VAL-DE-MARNE**

2 boulevard Albert 1er  
94130 NOGENT SUR MARNE

**PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TRENTE OCTOBRE**

**A LA REQUETE DU :**

**CREDIT LYONNAIS – LCL**, Société Anonyme au capital social de 2.037.713.591 euros, immatriculée sous le numéro 954 509 741 au RCS de LYON, dont le siège social est situé 18 rue de la République 69002 LYON et le siège central au 20 Avenue de Paris 94811 VILLEJUIF cedex, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège, Élisant domicile au cabinet de **Maître Francis BONNET des TUVES, AARPI INFINITY AVOCATS**, avocat inscrit au Barreau de Paris, 65 rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS lequel est constitué et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisie immobilière, et chez qui est élu domicile pour les besoins de la présente procédure et ses suites

**Lequel m'expose :**

Qu'agissant en vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu le 24 novembre 2022 par Maître Cynthia NAKACHE, Notaire au sein de la société par actions simplifiée dénommée « ATFD, Paris notaires », titulaire d'un Office Notarial à BONDY, 114 avenue Carnot, avec la participation de Maître Gaelle De THORAN, notaire à Rennes (35000) 17 avenue Louis Barthou, contenant :

- Prêt n°22926963 par le CREDIT LYONNAIS – LCL à la société YS INVEST, anciennement dénommée SCI SALOMEMAIRA, d'un montant de 215.000€, remboursable au taux (hors assurance) de 1.95% en 96 mensualités d'un montant de 2.474,29€ à compter du 7 décembre 2022 jusqu'au 7 novembre 2030. Ledit prêt est devenu exigible à la suite du prononcé de l'exigibilité anticipée par lettre du 31 mai 2024 demeurée infructueuse.

Et en vertu de laquelle copie exécutoire, une inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers a été prise le 8 décembre 2022 au 1er bureau du Service de la Publicité Foncière de PARIS 1 références B214P01 volume 2022 V n°11754 pour garantir ledit prêt,

Un commandement de payer valant saisie a été signifié le 19 septembre 2024 à la [REDACTED]

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes du commandement soient réglées.

Qu'il me requiert en conséquence, conformément aux articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de description des biens objet de la saisie, à savoir :

« **A PARIS 19ème, 5 rue Armand Carrel (75019)**, cadastrés section EP n°22 lieudit « 5 rue Armand Carrel » d'un surface de 2a 34ca.

Lot n° 15 :

*Au rez-de-chaussée, une boutique, cuisine, couloir vers la cour à gauche de l'entrée (côté n°3 rue Armand Carrel)  
Et les 58/1039èmes des parties communes générales.*

Lot n° 10 :

*Au sous-sol, une cave n°12 du plan, contiguë à la précédente, côté 7 rue Armand Carrel.  
Et les 1/10391èmes des parties communes générales. »*

**Déférant à cette réquisition :**

Je, **Maître Jérôme LARANJO**,  
Commissaire de justice associé au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée,  
Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9ème, 15 rue Drouot, et à Nogent sur Marne 94, 2 boulevard Albert 1er, soussigné

Certifie avoir téléphoné au locataire exploitant son fonds de commerce dans les lieux saisis le 3 octobre 2024 en vue de convenir d'un rendez-vous.

Sans réponse, j'ai adressé un mail au locataire le 7 octobre 2024 et encore un nouveau le 24 octobre 2024.

J'ai enfin pu convenir d'un rendez-vous avec lui ce jour 30 octobre 2024 à 10h00, heure d'ouverture.

Je me suis alors rendu au 5 rue Armand Carrel 75019 PARIS, accompagné des personnes suivantes requises par mes soins :

- Messieurs Antoine MASSON et Aziz AOURAGH, de la société ARTWELL, société de diagnostics
- Monsieur Sébastien DELAUNAY, de la société GEOFIT, société de géomètres-experts.

Monsieur S [REDACTED]  
procédé.

J'ai alors fait les constatations suivantes :

## I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE

*(Clichés photographiques n° 1 à 3)*

Les biens et droits immobiliers saisis se situent dans les quartiers administratifs du 19<sup>ème</sup> arrondissement Combat/ Villette.

La rue Armand Carrel est une petite rue arborée à double sens de circulation débutant avenue de Laumièrre pour se terminer place Armand Carrel.

Le quartier Mairie/ combat est réputé être le meilleur quartier du 19<sup>ème</sup>.

Il est cosmopolite.

Le quartier est dynamique.

Il est propre.

On y trouve de nombreux commerces et le quartier est résidentiel.

Le numéro 5 de la rue est à proximité immédiate de la Mairie du 19<sup>ème</sup> arrondissement et du Parc des Buttes Chaumont.

Il est desservi par la station de métro Laumièrre à 350 mètres à pied.





© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 2° 22' 53" E  
Latitude : 48° 52' 58" N

## **II. IMMEUBLE ET PARTIES COMMUNES** ***(Clichés photographiques n°1 à 14)***

L'ensemble immobilier du 5 rue Armand Carrel à Paris 19<sup>ème</sup> arrondissement est un immeuble fin 19<sup>ème</sup> siècle élevé sur sous-sol de cave d'un rez-de-chaussée, de 5 étages carrés et d'un sixième étage mansardé.

La façade est pierre de taille avec refends, panneaux moulurés consoles en appui de baie et de balcon filant au 5<sup>ème</sup> étage.

Elle est en bon état.

La toiture est en zinc et bris d'ardoise sous le brisis.

On pénètre dans l'immeuble par une porte cochère à double vantail fermé par code et Vigik.

La porte est en bon état avec seuil laitonné et petites poignées bâton maréchal laitonnées.

Passée la porte, on pénètre dans le hall d'entrée avec boîtes à lettres à la gauche.

Le hall est stylé avec carrelage ancien, panneaux marbrés moulurés aux murs et plafond mouluré.

Une deuxième porte avec interphone et Vigik permet l'accès aux appartements, sous-sol et cour.

L'arrière de l'immeuble comporte une petite cour légèrement végétalisée.

S'y trouve un abri pour les poubelles et vélos.



La façade arrière de l'immeuble est propre.

L'immeuble dispose d'un ascenseur.

Il n'y a pas de gardien.

### **III. CONDITIONS D'OCCUPATION**

Les biens immobiliers saisis sont exploités par la société [REDACTED] anciennement dénommée société [REDACTED] termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 2 août 2023 contenant bail commercial d'une durée de 9 années à effet du 1<sup>er</sup> août 2023 modifié par avenant du 12/10/2023 (**Annexe 1**).

Le bail est consenti moyennant un loyer trimestriel de 4500 euros.

La société INFINITY AUDITION PARIS 19 exerce dans les lieux loués l'activité d'audioprothésiste.

### **IV. SYNDIC DE COPROPRIETE**

Le syndic de la copropriété est le **Cabinet LESCALLIER 38 AU 40 RUE LE PELETIER 75009 PARIS**

### **V. DESCRIPTION DU BIEN SAISI**

**CONSISTANCE ET COMPOSITION :** Le bien saisi consiste en un local commercial composé d'une boutique et d'une arrière-boutique avec WC d'une superficie de 33,52 m<sup>2</sup> et d'une cave d'une superficie de 7,27 m<sup>2</sup>.

#### **LOT 15 : LOCAL COMMERCIAL (33,52 m<sup>2</sup>)**

Le local commercial est situé au rez-de-chaussée gauche sur rue.

On y accède depuis la rue par une porte à menuiserie métallique avec vitrine à la droite et bandeau d'enseigne au-dessus (**Clichés photographiques n°15 et 16**).

L'ensemble est propre.

La devanture comprend un rideau métallique à commande électrique interne (**Cliché photographique n°17**).

Le local dispose également d'une porte sur partie commune qui est condamnée et d'une porte sur cour qui est également condamnée (**Clichés photographiques n°18 et 19**).

L'ensemble est rafraîchi et chauffé par une climatisation avec sortie par la porte arrière sur cour condamnée.

#### **BOUTIQUE : ACCUEIL (15,74 m<sup>2</sup>)** **(Clichés photographiques n°20 à 27)**

On y accède immédiatement depuis la rue.

Le sol est en carrelage noir marbré.

Les murs sont peints en blanc avec peinture verte jusqu'à mi-hauteur sur le mur de gauche.

Faux plafond avec luminaires encastrés.

L'ensemble est en très bon état.

Présence d'une unité de climatisation intérieure LG Smart Inverter.

**ARRIERE BOUTIQUE : CABINE AUDIOMETRIQUE-WC-ATELIER DU SON (17,97 m2)**

**CABINE AUDIOMETRIQUE ET ATELIER DU SON (16,48 m2)**

***(Clichés photographiques n°28 à 41)***

L'arrière-boutique est séparée de la boutique par une cloison amovible avec porte vitrée et panneaux vitrés à menuiserie métallique et partie pleine en partie mi-basse à droite de la porte.

La cabine audiométrique et l'atelier du son sont séparés par un simple rideau en tissu.

Le sol est recouvert de moquette noire au niveau de la cabine audiométrique et carrelé noir avec marbrure au niveau de l'atelier du son.

Les murs sont peints en blanc avec quelques touches de vert.

Le mur à droite dans l'atelier du son est carrelé aux trois quarts.

Le faux plafond est peint en blanc avec luminaires encastrés.

Le tout est en très bon état.

La pièce est équipée d'un placard au fond.

Présence d'une unité de climatisation intérieure LG Smart Inverter au fond à droite.

**WC (1,49m2)**

***(Clichés photographiques n°42 à 47)***

On y accède depuis l'arrière-boutique à droite par une porte isoplane à béquille métallique.

Le sol est en carrelage blanc marbré.

Les murs sont recouverts de carrelage métro.

Le plafond est peint en blanc avec luminaire encastré.

La pièce est équipée de :

- Un WC cuvette à l'anglaise ;

- Un meuble lave-main ;
- Un placard à deux portes renfermant un ballon d'eau chaude électrique

Le tout en très bon état.

**LOT 10 : CAVE (7,27 m2)**  
***(Clichés photographiques n°48 à 50)***

On y accède depuis les parties communes, porte au fond avant la cour.

Un voisin nous ouvre la porte.

Je constate qu'une cave et qu'une partie du couloir au sous-sol sont étayés avec fers rouillés.

Au sous-sol de l'immeuble, la cave saisie porte le numéro 12 écrit à la main dans l'encadrement bois de la porte.

Elle n'est pas adjacente au local saisi.

Le locataire n'a pas la jouissance de la cave.

Elle est pourvue d'une porte en fer restée ouverte.

Sol et plafonds sont en béton.

Les murs sont en pierre.

La cave est relativement saine.

---

Les opérations étant terminées, je me suis retiré.

J'annexe au présent procès-verbal quarante-huit clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de mesurage incluant le plan et la superficie des lieux **(Annexe 2)**.



Je remets à mon requérant le rapport des diagnostics immobiliers obligatoires.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR SEPT PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

**Maître Jérôme LARANJO**





-  Parties communes
-  Superficies privatives

VILLE DE PARIS  
19<sup>ème</sup> Arrondissement  
5 Rue Armand Carrel

Cadastre : Section EP Numéro 22

## CERTIFICAT DE MESURAGE

### Lot n° 15 - Rez-de-Chaussée

①	Boutique .....	15m <sup>2</sup> 74
②	Arrière boutique .....	16m <sup>2</sup> 48
③	Wc .....	1m <sup>2</sup> 49

Total ..... 33m<sup>2</sup>52

**LOI CARREZ ..... 33m<sup>2</sup>52**

(Loi du 18/12/1996 - Décret du 23/05/1997)

 Superficies privatives (Hors LOI CARREZ)


①	Embrasure (Boutique) .....	0m <sup>2</sup> 63
---	----------------------------	--------------------

La description du lot figurant au règlement de copropriété  
ne correspond pas à la situation actuelle suite au  
réaménagement des locaux.

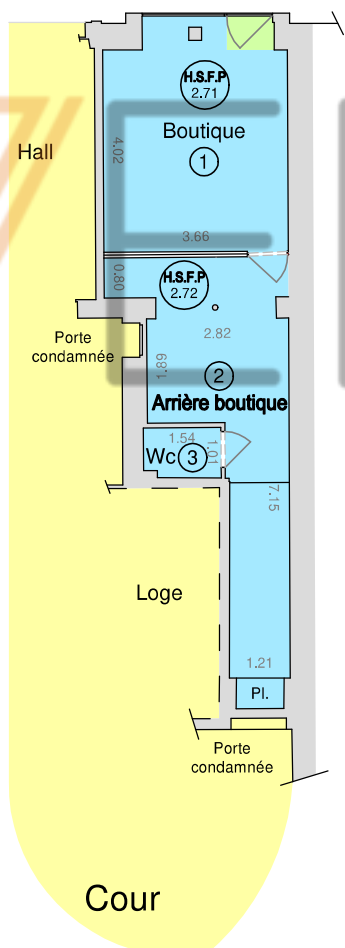
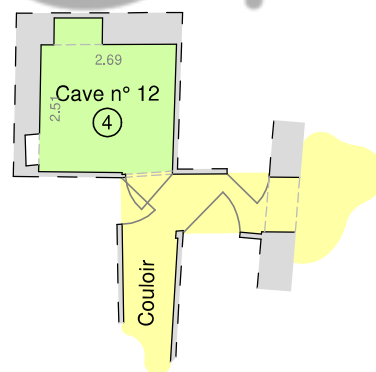
Lot n° 15  
Rez-de-Chaussée - Boutique  
Lot n° 10  
Sous-sol - Cave n° 12

Rue Armand Carrel

### Lot n° 10 -Sous-sol

 Superficies privatives (Hors LOI CARREZ)

④	Cave .....	7m <sup>2</sup> 27
---	------------	--------------------



#### NOTA :

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé (Certificat de mesurage).

Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la Société GEOFIT.

L'orientation de la flèche Nord est donné à titre indicatif.

Plan réalisé à partir d'un mesurage sur site et selon les possessions et affectations apparentes.

Relevé effectué le 30/10/2024 - Dossier : GE224132





## BAIL COMMERCIAL

**CE BAIL COMMERCIAL (ce « bail ») en date du 2 août 2023 est fait**

**ENTRE :**

[Redacted signature area]

( « le bailleur » )

**ET**

[Redacted signature area]

( « le preneur » )

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

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

Le bailleur donne en location le local ci-après désigné au preneur, qui accepte les conditions suivantes : qui respecte et accepte les règles et règlements français.

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

**Désignation des locaux**

1. Le bien loué est le local d'activité qui se situe à l'adresse suivante : 5 Rue Armand Carrel 75019 paris
2. La superficie est de 40m<sup>2</sup>.
3. Les privilèges de stationnement ne sont pas inclus dans ce bail.
4. Le bien loué ne fait l'objet d'aucune hypothèque ou d'aucune servitude résultant de la situation des lieux, de la loi ou des dispositions relatives à l'aménagement urbain.

Em

4eB

### Usage des Locaux

5. Les locaux sont destinés à l'usage suivant : **Bail tout commerces**
6. Le preneur est autorisé à y exercer toute activité commerciale, industrielle ou artisanale.

### Durée du bail

7. Le présent bail est conclu pour une durée de 9 ans, à compter du **1 août 2023**.
8. **Les parties pourront cependant demander la résiliation du bail à l'issue de chaque période triennale, par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception avec un préavis de 6 mois avant l'issue de la période triennale, dans le respect des conditions légales imposées par la loi relative aux conséquences de la résiliation.**

### Loyer

9. Le preneur versera un loyer mensuel fixe d'un montant de 1 500,00 € TTC le 2 août 2023. Le loyer sera payé tous les 3 mois. De même le preneur versera une caution de 4500,00 € correspondant à 3 mois de loyer lors de la signature du bail.
10. La majoration ou la diminution de loyer consécutive à une révision triennale ne pourra être appliqué sur ce bail, la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux premier et deuxième alinéas de l'article L.112-2 du Code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer, à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des

Em

YEB

facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative.

### **Renouvellement du bail**

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

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

### **Charges et contributions**

13. Le bailleur aura à sa charge le règlement (conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, la loi « PINEL ») :
- a. des dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti ;
  - b. des dépenses relatives à la vétusté ou à la mise à la norme ;
  - c. des honoraires liés à la gestion des loyers des locaux loués ;
  - d. des impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux; et cela y compris la taxe foncière
14. Le preneur s'engage, quant à lui, à prendre en charge les dépenses d'entretien et de réparation courantes, ainsi que les charges liées à l'occupation des locaux :
- a. des dépenses courantes d'eau, de gaz et d'électricité ;
  - b. des dépenses d'entretien et de réparation courantes ;
  - c. des travaux d'embellissement ;



### **Pénalités**

15. Tout somme due par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, taxes et impôts quelconque ou autres et non payés à leur échéance, sera redevable d'un intérêt fixé au taux d'intérêt de la BCE majoré de 10 points, calculé par jour de retard jusqu'au paiement complet, nonobstant l'application de la clause résolutoire prévue dans le présent bail.

### **État des lieux**

16. Le preneur s'engage à prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux, produit en annexe, a été établi entre les parties, avant la signature des présentes. Ce document constitue la preuve de l'état de l'ensemble du bien sur lequel porte le bail au moment de la remise des clefs au preneur, ainsi que du relevé des éventuels systèmes de comptage des consommations d'eau, de gaz, et d'électricité.
17. Un état des lieux de sortie sera établi en fin de bail, dont le coût sera supporté par le preneur, après que les parties aient convenu d'un rendez-vous huit jours à l'avance au moins.

### **Travaux et réparations**

18. Le preneur pourra effectuer, au sein du bien loué, les travaux d'installation, d'aménagement, d'équipement ou d'embellissement qui lui paraîtront nécessaires, notamment pour lui permettre d'utiliser les lieux loués, dans la mesure où ceux-ci ne nuisent pas à la solidité et à l'intégrité de la structure de tout ou partie du bien.
19. Tout travaux dépassant le cadre ci-dessus décrit, devra recevoir l'autorisation expresse et écrite du bailleur.
20. Il est interdit au preneur de transformer les lieux loués dans leurs structure ou éléments, particulièrement par construction ou démolition.
21. Le bailleur déclare, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, qu'il n'y a pas eu de travaux réalisés dans les lieux loués au cours des trois années précédentes. Le bailleur déclare, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, qu'il n'envisage pas réaliser de travaux dans les lieux loués au cours des trois années suivantes.

### **Obligations du preneur**

22. Le preneur devra :
- a. jouir raisonnablement des locaux loués suivant leur destination et se conformer au règlement de copropriété (si nécessaire) ou aux dispositions du cahier des charges de



lotissement, dont il reconnaît avoir eu connaissance ;

- b. ne rien faire qui puisse nuire à la jouissance des voisins et n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs ;
- c. payer toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, ainsi que toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et des autres charges de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

#### **Assurance**

23. Le bailleur déclare que les garanties souscrites par le syndicat des copropriétés couvrent, sans toutefois s'y limiter, les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les catastrophes naturelles en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par lesdits occupants.

#### **Cession**

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

#### **Dossier de diagnostic technique**

25. Le bailleur déclare que les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement relatif aux risques technologiques, naturels et sismiques.
26. Le bailleur déclare que les locaux n'ont pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance au titre des risques de catastrophes naturelles.

#### **Clause de non-concurrence**

27. Le bailleur s'engage à ne pas exercer directement ou indirectement, pour toute la durée du bail, une activité concurrente à l'activité exercée par le preneur.
28. Le bailleur s'engage également à ne pas louer, dans la limite de l'immeuble et d'un périmètre de 2 km dont font partie les locaux loués en vertu du présent bail à un tiers des locaux lui permettant d'exercer indirectement ou directement une activité concurrente à l'activité exercée par le preneur.

**Enregistrement**

29. Le présent contrat ne sera soumis à enregistrement qu'à la demande de l'une des parties à ses frais.

**Élection de domicile**

30. Les parties font élection du domicile, pendant toute la durée du bail et pour ses éventuelles suites :
- a. pour le bailleur : au lieu d'établissement de son siège social s'il est une personne morale ou à son domicile s'il est une personne physique ; et
  - b. pour le preneur : dans les lieux loués.

**Dispositions générales**

31. Tout défaut ou retard du bailleur dans l'exercice de ses droits ou recours en vertu du présent bail ne constitue pas une renonciation à ce droit ou à ce recours.
32. Ce contrat lie les héritiers, exécuteurs, successeurs et ayants droits respectifs, et le cas échéant, le bailleur et le preneur. Toutes les clauses du contrat devront être interprétées comme les conditions du bail.

**Annexes**

33. Les documents suivants sont annexés au présent contrat :
- a. Le dossier de diagnostic technique
  - b. L'état des lieux

Fait à Paris le 2 août 2023 en 2 exemplaires et chaque partie en a reçu un.

---

Yohan Elbaz

---

Emmanuelle Maarek

Témoign : Madar Samuel

Témoign : Assouline Samuel

**SCI YS INVEST**  
85A rue petit 75019 paris  
RCS PARIS : 917 500 605  
Tel : 07 58 23 91 26  
Mail : YS.invest0812@gmail.com

VENCH

## AVENANT AU CONTRAT DE BAIL

OBJET : COLOCATION - CHANGEMENT DE LOCATAIRE

ADRESSE DU BIEN IMMOBILIER LOUE:

**ENTRE :**

- [REDACTED]  
Dénommé(s) ci-après le « **BAILLEUR** »,

**ET :**

- [REDACTED]  
Dénommé(s) ci-après les « **LOCATAIRES ACTUELS** »,

**ET :**

[REDACTED]  
Dénommé(s) ci-après le « **NOUVEAU LOCATAIRE** » ou les « **NOUVEAUX LOCATAIRES** »,

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT:**

- Le BAILLEUR et les LOCATAIRES ACTUELS ont signé en date du 02/08/2023 un contrat de bail pour le bien situé au 5 Rue armand carrel 75019 prenant effet le 02/08/2023. Ci-après le « **Contrat de Bail** ».
- Parmi les LOCATAIRES ACTUELS, [REDACTED], ci-après dénommé le "LOCATAIRE PARTANT", souhaite quitter le LOCAL et ne plus être attaché au Contrat de Bail.
- Le Nouveau Locataire souhaite se substituer à ce dernier en tant que Partie au Contrat de Bail et reprendre les droits et obligations attachés.
- Les autres Locataires ne souhaitent pas mettre fin au Contrat de Bail.

**CECI ETANT RAPPELE, LES PARTIES ONT CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT:**

SM  
Em  
EJY



L'ensemble des Parties accepte, et le bailleur autorise, le remplacement du LOCATAIRE PARTANT par le NOUVEAU LOCATAIRE. Ce dernier ne sera donc plus partie au Contrat de Bail et se retrouve déchargé de toute responsabilité au titre de celui-ci, à compter du 15/10/2023. La solidarité du LOCATAIRE PARTANT et, le cas échéant, celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, prennent fin à cette même date.

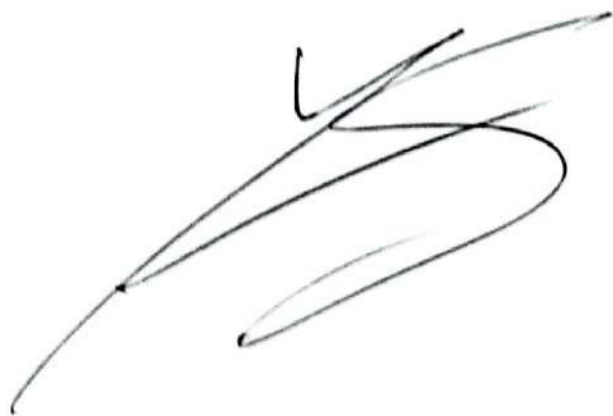
Le LOCATAIRE PARTANT est remplacé par le NOUVEAU LOCATAIRE, qui s'engage à respecter les obligations et clauses prévues dans le Contrat de Bail. La solidarité du NOUVEAU LOCATAIRE et, le cas échéant, celle de la personne qui s'est portée caution pour lui, commence à compter du 15/10/2023

Les LOCATAIRES ACTUELS qui ne font pas partie des LOCATAIRES PARTANTS deviendront co-titulaires du Contrat de Bail avec le NOUVEAU LOCATAIRE et seront obligés conjointement et solidairement.

Le Contrat de Bail se poursuit et le Bailleur n'est pas tenu de restituer tout ou partie du dépôt de garantie, les LOCATAIRES ACTUELS et le NOUVEAU LOCATAIRE faisant leur affaire d'une éventuelle compensation entre eux.

Les autres dispositions du Contrat de Bail restent inchangées.

Fait à Paris, 15/10/2023 3 exemplaires, autant d'originaux que de Parties, dont un remis à chaque locataire.



SM EB 4  
Eorn





Cliché photographique n° 1



Cliché photographique n° 3



Cliché photographique n° 2



Cliché photographique n° 4

WENICH  
AJILE



# WENICH

## AJILEX



Cliché photographique n° 5



Cliché photographique n° 6



Cliché photographique n° 7



Cliché photographique n° 8





Cliché photographique n° 9



Cliché photographique n° 10



Cliché photographique n° 11



Cliché photographique n° 12

VENICH  
AJILEX



# WENICH

AJILE



Cliché photographique n° 13



Cliché photographique n° 14



Cliché photographique n° 15



Cliché photographique n° 16





Cliché photographique n° 17



Cliché photographique n° 18



Cliché photographique n° 19



Cliché photographique n° 20





Cliché photographique n° 21



Cliché photographique n° 22



Cliché photographique n° 23



Cliché photographique n° 24

AJLEX



Cliché photographique n° 25



Cliché photographique n° 26



Cliché photographique n° 27



Cliché photographique n° 28

**AJLEX**



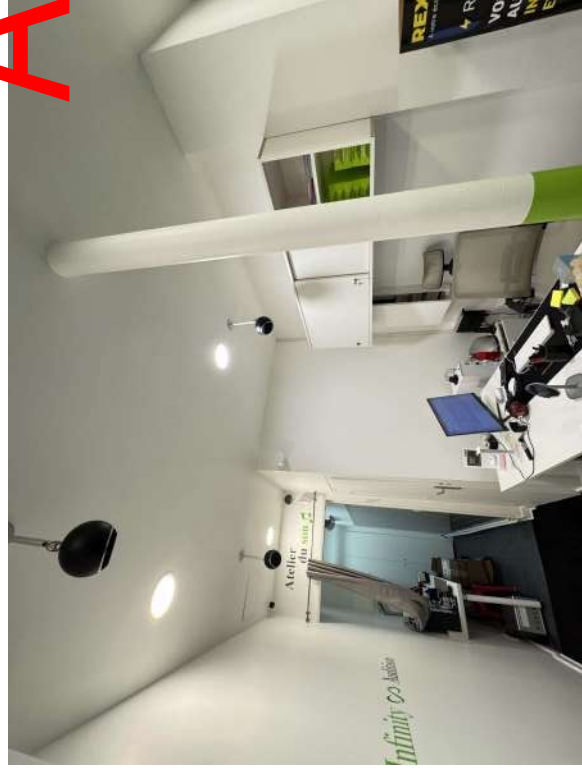
# VENICH AJILEX



Cliché photographique n° 29



Cliché photographique n° 30



Cliché photographique n° 31



Cliché photographique n° 32



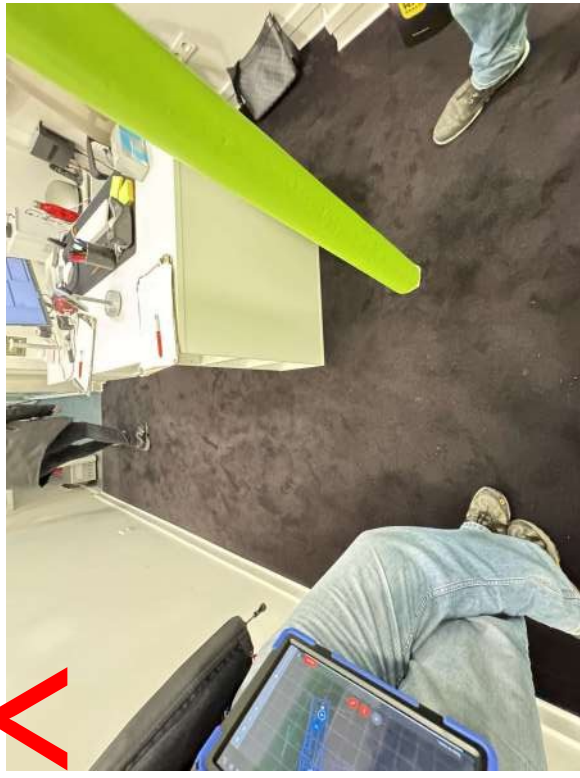
Cliché photographique n° 33



Cliché photographique n° 35



Cliché photographique n° 34



Cliché photographique n° 36

EXEMPLE





Cliché photographique n° 37



Cliché photographique n° 38



Cliché photographique n° 39



Cliché photographique n° 40

AJILEX





Cliché photographique n° 41



Cliché photographique n° 42



Cliché photographique n° 43



Cliché photographique n° 44



Cliché photographique n° 45



Cliché photographique n° 47



Cliché photographique n° 48



Cliché photographique n° 49

AJILEX





Cliché photographique n° 50

AJLEX



VFNICH