

 **COPIE**

**AUDIENCE de VENTE FORCEE JEX TJ PARIS**  
**du JEUDI 09 JUILLET 2026**

*APPARTEMENT de 2 PP & CAVE sis à PARIS 16<sup>ème</sup> (75016)  
4 rue Saint Didier (lots : 10 – 24)*

**MISE A PRIX : 120 000 €**

Affaire : **CREDIT LOGEMENT** [REDACTED]

Dossier : 27240 DP

RG : 25/00179

Jgt jex orientation du 20/11/2025

Jgt jex rappel du 16/04/2026

DIRE (bail)

L'an deux mille vingt six, et le : 06 JUILLET,-----

Au Greffe du JEX – Service des Saisies Immobilières du Tribunal de PARIS, et par devant Nous, Greffier, a comparu la SELARL PUGET LEOPOLD COUTURIER, par le Ministère de Maître Frédéric PUGET, Avocat poursuivant la vente par adjudication aux Enchères Publiques dont s'agit.

Lequel nous a fait savoir qu'il entendait annexer au cahier des conditions de vente :

- le contrat de location à usage d'habitation exclu du champs d'application de la Loi n° 89-462 du 06/07/1989, conclu entre les débiteurs saisis (bailleurs) et la Société FEEL HOME, en date du 19/04/2022 (prise d'effet) pour une période de 12 mois renouvelable par tacite reconduction et période de 12 mois (sauf résiliation 3 mois avant l'échéance) pour un loyer mensuel de 1 500 €.
- Le Kbis de la Société FEEL HOME.

Le poursuivant entend donner ces renseignements à titre de pure information.

Et à ledit Maître F. PUGET, Avocat poursuivant, soussigné, signé sous toutes réserves.

**CONTRAT DE LOCATION**  
A USAGE D'HABITATION  
EXCLU DU CHAMP D'APPLICATION  
De la loi n°89-462 du 06/07/1989

LOCATION A USAGE D'HABITATION SECONDAIRE  
LOCATION LIEE A L'EXERCICE D'UNE FONCTION OU A L'OCCUPATION D'UN EMPLOI  
LOCATION MEUBLEE NE CONSTITUANT PAS LA RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

**DESIGNATION DES PARTIES**

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

**BAILLEUR (1)**

[Redacted signature area]

Désigné(s) ci-après "LE BAILLEUR"

Le cas échéant, représenté par le **MANDATAIRE**

[Redacted signature area]

**LOCATAIRE(S)**

Né le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ de nationalité \_\_\_\_\_

Société Feel Home  
102 Avenue Marceau, Courbevoie, 92400  
KLITIM @LIVE.FR

Désigné(s) ci-après "LE LOCATAIRE"

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur loue les locaux et équipements ci-après désignés au locataire qui les accepte aux conditions suivantes :

**LOCAUX**

- Adresse : 4 Rue Saint Didier 75116 Paris, 3e étage

- Consistance :  Appartement /  Maison individuelle

- Dépendance :  Garage n° \_\_\_\_\_  Place de stationnement n° \_\_\_\_\_  Cave n° \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_

- Nombre de pièces principales : 2

(destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement chambres isolées au sens de l'article R. 111-1 alinéa 3 du CCH)

- Surface ou volume habitable : 38,0 m<sup>2</sup>

(au sens de l'article R. 111-2 alinéas 2 et 3 du CCH)

- Désignation des locaux et équipements privés : Appartement composé d'un séjour, d'une cuisine équipée séparée, d'une chambre, d'une salle de douche et d'un WC.

Le chauffage et l'eau chaude sont collectifs.

- Énumération des parties et équipements communs

Gardiennage  Ascenseur  Antenne TV collective  Chauffage collectif  Garage à vélo  
 Interphone  Vide-ordures  Espace(s) vert(s)  Eau chaude collective  \_\_\_\_\_

**REGIME JURIDIQUE**

LOCATION A USAGE D'HABITATION SECONDAIRE

LOCATION LIEE A L'EXERCICE D'UNE FONCTION OU A L'OCCUPATION D'UN EMPLOI

LOCATION MEUBLEE NE CONSTITUANT PAS LA RESIDENCE PRINCIPALE DU LOCATAIRE

Le présent contrat est régi par les dispositions des articles 1714 à 1762 du code civil.

Les conditions prévues aux pages suivantes complètent de régime juridique.

Conclu dans le cadre de l'une des exclusions prévues à l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (locations meublées, logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou de l'occupation d'un emploi...), ce contrat n'est soumis qu'aux dispositions de l'article 3-1, de l'article 20-1 et des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de ladite loi.

Paraphes:

1/4

K.L. H.P.S.

## CONDITIONS GENERALES

**I - DUREE - RESILIATION** (la durée du contrat et sa date de prise d'effet sont indiquées en page 4)  
**LOGEMENT SOUMIS AU CODE CIVIL** (habitation secondaire, logement de fonction, ...)

La durée du contrat est librement fixée entre les parties. Sauf clause contraire, le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier :

- PAR LE LOCATAIRE, à tout moment, en prévenant le bailleur un mois à l'avance.
- PAR LE BAILLEUR, en prévenant le locataire trois mois au moins avant le terme du contrat ou avant le terme de chacune des tacites reconductions.

### II - LOYER (indiqué en page 4)

Le montant du loyer, librement fixé entre les parties, sera payable au domicile du bailleur ou de la personne qu'il aura mandatée à cet effet. Il pourra être révisé de chaque année en fonction de l'indice INSEE dont les éléments de référence sont indiqués en page 4.

### III - CHARGES (indiqué en page 4)

Le locataire remboursera au bailleur sa quote-part des charges réglementaires, conformément à la liste fixée par le décret n°87-713 du 26 août 1987. Les charges récupérables, sommes accessoires au loyer principal, sont exigibles en contrepartie :

- des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ;
- des dépenses d'entretien courant et des menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée ;
- des impositions qui correspondent à des services dont le locataire profite directement.

Elles seront réglées mensuellement et forfaitairement en même temps que le loyer principal.

### IV - DEPOT DE GARANTIE (en cas de dépôt de garantie, son montant est indiqué en page 4)

Le dépôt de garantie éventuellement versé par le locataire afin de garantir la bonne exécution de ses obligations est équivalent à la période de loyer indiquée en page 4. Ce dépôt est non productif d'intérêts. Il sera restitué au locataire en fin de jouissance, déduction faite des cas échéant des sommes dûment justifiées restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable au lieu et place du locataire. Ce dépôt ne pourra sous aucun prétexte être affecté par le locataire au paiement des derniers loyers.

### V - CAUTIONNEMENT (à compléter éventuellement en page 4)

Le cas échéant, le bailleur peut demander qu'un tiers se porte caution et s'engage à exécuter, en cas de défaillance du locataire, les obligations résultant du contrat de location. Les formalités suivantes sont rendues obligatoires sous peine de nullité du cautionnement :

- le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location ;
- la personne qui se porte caution doit, sur l'acte de caution et de sa main :
  - Indiquer le montant du loyer et le cas échéant les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location ;
  - Reconnaître la portée et la nature de son engagement ;
  - Limiter la durée de son engagement.

Le bailleur a une obligation d'information de la caution personne physique (sous peine de déchéance des frais accessoires, frais, ... : loi n°98-657 du 29.07.98) en cas de cautionnement illimité (art. 2016 modifié du code civil) ou si le bailleur est un bailleur professionnel (art. L. 341-1 du code de la consommation).

### VI - SECURITE DES PERSONNES ET DES BIENS

Un dossier de diagnostic technique, fourni par le bailleur, est annexé au présent contrat de location (ordonnance n° 2005-655 du 08/06/05 art. 22 III (JORF 09/06/05)). Ce dossier comprend :

- l'état des servitudes 'Risques' et d'information sur les Sols (ESRIS) dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement. Le cas échéant, cet état sera renouvelé et complété à chaque changement de locataire.
  - le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ; le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat locataire ;
  - le constat de risque d'exposition au plomb prévu à l'article L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique ;
- Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 01.07.1997, le bailleur met à disposition du LOCATAIRE le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-4-1 du code de la santé publique).
- l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz, pour les locaux d'habitation comportant une installation intérieure de gaz ou d'électricité qui a été réalisée depuis plus de quinze ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de quinze ans.

### VII - ETAT DES LIEUX (l'état des lieux est annexé au contrat)

Un état des lieux contradictoire sera établi lors de la remise des clés au locataire et sera annexé aux présentes. L'état des lieux établira notamment que le logement satisfait aux caractéristiques du logement décent précisées au chapitre VIII "Obligations du bailleur" alinéa 1 ci-dessous (définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02). A défaut d'état des lieux, la présomption établie par l'article 1731 du code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui aura fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux. En fin de contrat, lors de la restitution des clés par le locataire, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les parties après rendez-vous pris avec le bailleur huit jours à l'avance, à des heures ouvrables.

### VIII - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :

1. Remettre au locataire un logement décent (les caractéristiques correspondantes sont définies par le décret n° 2002-120 du 30.01.02) ne laissant apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparations, ainsi que les équipements mentionnés au contrat en bon état de fonctionnement.
2. Assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle.
3. Entretien des locaux en état de servir à l'usage prévu et y faire toutes les réparations nécessaires autres que locatives.
4. Ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire et ne constituant pas une transformation de la chose louée.
5. Remettre gratuitement une quittance au locataire lorsqu'il en fait la demande.
6. Délivrer un reçu dans tous les cas où le locataire effectue un paiement partiel.

#### IX - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire est tenu des obligations principales suivantes :

7. Payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Le paiement mensuel est de droit s'il en fait la demande.
8. User **PAISIBLEMENT** des locaux et équipements loués suivant la destination prévue au contrat.
9. Répondre des dégradations et pertes survenant pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans le logement.
10. Prendre à sa charge l'entretien courant du logement et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret n° 87-712 du 26 août 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vice de construction, cas fortuit ou force majeure.
11. Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au bailleur si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels de chauffage (chauffage gaz, brûleurs gaz, ramonage des systèmes d'évacuation des produits de combustion) et en justifier à première demande du bailleur. Ne faire installer et ne faire usage d'aucun nouveau système de chauffage sans avoir vérifié à ses frais, et sous sa responsabilité, à la conformité des cheminées avec les règles de sécurité en vigueur.
12. Sans que cette information engage sa responsabilité lorsque les dégâts ne sont pas de son fait personnel, informer immédiatement le bailleur de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.
13. Ne pas transformer sans l'accord écrit du bailleur les locaux loués et leurs équipements ; le bailleur pourra, si le locataire a méconnu cette obligation, exiger la remise en l'état des locaux et des équipements au départ du locataire ou conserver les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnité pour les frais engagés ; le bailleur aura toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état si les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Les aménagements ne constituant pas une transformation des locaux loués, c'est-à-dire les changements peu importants non susceptibles de nuire à l'immeuble et qui n'ont rien d'irréversibles ne nécessitant pas l'accord du bailleur.
14. Laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ; les dispositions des deuxième et troisième alinéas de l'article 1724 du code civil sont applicables à ces travaux.
15. Respecter le règlement intérieur de l'immeuble, affiché dans les parties communes des immeubles collectifs. Se conformer à toutes demandes ou instructions pouvant être formulées par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales des copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécuter strictement toutes les décisions.
16. S'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de locataire (incendie, dégât des eaux...) et en justifier au bailleur à la remise des clés, en lui transmettant l'attestation émise par son assureur ou son représentant. Il devra en justifier ainsi chaque année, à la demande du bailleur.
17. ~~Occuper personnellement les lieux loués ; ne pas céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sans l'accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer. En cas de cessation du contrat principal, le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'aucun droit à l'encontre du bailleur, ni d'aucun titre d'occupation.~~
18. Laisser visiter, en vue de la vente ou de la location, les lieux loués deux heures par jour pendant les jours ouvrables ; l'horaire de visite sera défini par accord entre les parties ; à défaut d'accord, les visites auront lieu entre 17h et 19h.
19. En cas de location meublée, répondre de la perte ou de la détérioration des meubles mis à sa disposition par le bailleur et dont l'inventaire est joint aux présentes ; s'interdire absolument de transporter le mobilier hors des lieux loués.
20. Ne pas déménager, sans s'être conformé à ses obligations. Il est informé du fait que le bailleur se doit d'avertir le centre des impôts concerné, sauf si le locataire lui présente préalablement les quittances justifiant du paiement de la taxe d'habitation (article 1686 du CGI).
21. Remettre au bailleur, dès son départ, toutes les clés des locaux loués et lui faire connaître sa nouvelle adresse.

#### X - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSES PENALES

Le présent contrat sera **RESILIÉ IMMEDIATEMENT ET DE PLEIN DROIT**, un mois après un commandement demeuré infructueux, c'est à dire sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice dans les cas suivants :

- à défaut de paiement aux termes convenus de tout ou partie du loyer et des charges ;
- en cas de non versement du dépôt de garantie éventuellement prévu au contrat ;
- en cas d'inexécution de la part du locataire de l'une ou quelconque de ses obligations essentielles énoncées au présent contrat ;
- à défaut d'assurance contre les risques locatifs ou à défaut de justification au bailleur à chaque période convenue.

Une fois acquis au bailleur le bénéfice de la clause résolutoire, le locataire devra libérer immédiatement les lieux ; s'il s'y refuse, le bailleur devra préalablement à toute expulsion faire constater la résiliation du bail par le juge des référés.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement.

En outre, et sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, le locataire s'engage formellement à respecter les deux clauses pénales qui suivent :

1. En cas de non-paiement du loyer ou de ses accessoires aux termes convenus, et dès le premier acte d'huissier, le locataire supportera une majoration de plein droit sur le montant des sommes dues, calculée selon le taux d'intérêt légal, en dédommagement du préjudice subi par le bailleur, et ce sans qu'une mise en demeure soit nécessaire, en dérogation à l'article 1230 du code civil.
2. Si le locataire déchu de tout droit d'occupation ne libère pas les lieux résiste à une ordonnance d'expulsion ou obtient des délais pour son départ, il devra verser par jour de retard, outre les charges, une indemnité conventionnelle d'occupation égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés.
3. Cette indemnité est destinée à dédommager le bailleur du préjudice provoqué par l'occupation abusive des lieux loués faisant obstacle à l'exercice des droits du bailleur.

#### XI - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur, relatives aux conditions énoncées ci-dessus, qu'elles qu'en aient été la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces conditions, ni génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur pourra y mettre fin, après notification au locataire par lettre recommandée AR en respectant un délai suffisant permettant à ce dernier de se mettre en conformité avec ladite obligation.

#### XII - SOLIDARITE - INDIVISIBILITE - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le locataire"
- les héritiers ou représentants du locataire venant à décéder (sous réserve de l'article 802 du code civil).

Cependant le contrat sera résilié immédiatement et de plein droit en cas de décès du locataire bénéficiant du logement en raison de l'exercice d'une profession ou de l'exécution d'un contrat de travail.

Les parties signataires font élection de domicile : le bailleur en sa demeure et le locataire en les lieux loués pour la durée effective du présent bail.

#### XIII - FRAIS - HONORAIRES (à compléter éventuellement en page 4)

Le cas échéant, les honoraires relatifs à l'établissement du présent acte sont mentionnés dans les factures adressés à la ou les parties à qui en incombe la charge.

Outre les conditions générales, le présent contrat de location est consenti et accepté aux prix, charges et conditions suivants :

**DUREE DU CONTRAT (voir Conditions Générales Chapitre I)**

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois renouvelable ensuite par tacite reconduction et par période de 12 mois, faute de congé préalable.

**DATE DE PRISE D'EFFET ET DATE D'ECHEANCE**

Le contrat prendra effet le : 19/04/2022.  
Pour se finir le : 18/04/2023.

**MONTANT DES PAIEMENTS**

Loyer mensuel charges forfaitaires comprises de 1500,00€ mille cinq cent euros -

**TERMES DE PAIEMENTS**

Cette somme sera payable d'avance et en totalité le 5 de chaque mois, entre les mains du bailleur.

**REVISION DU LOYER (voir Conditions Générales Chapitre II)**

Le loyer pourra être révisé chaque année le 1er octobre, à partir du 01/10/2022 selon l'IRL. Indice de référence : 2e trimestre 2021. Valeur : 131,12.

**DEPOT DE GARANTIE (voir Conditions Générales Chapitre IV)**

Montant : ~~1500,00€~~ 1500,00€ (mille cinq cent Euros)

**CLAUSES PARTICULIERES, le cas échéant**

Voir annexe précisant les conditions particulières de location. Sous-location autorisée.

**HONORAIRES, le cas échéant (voir Conditions Générales Chapitre XIII)**

**CLES REMISES**

Le nombre de clés remises figure sur le document d'état des lieux.

**DOCUMENTS ANNEXES**

Sont annexées et jointes au contrat de location les pièces suivantes :

- Un état des lieux établi lors de la remise des clés au locataire (contradictoire ou par huissier)
- Inventaire du mobilier (en cas de location meublée)
- La liste des réparations locatives définies par décret en Conseil d'Etat
- La liste des charges récupérables définies par décret en Conseil d'Etat
- Une annexe précisant les conditions particulières de location
- Eléments constitutifs du dossier de diagnostic technique (article 3-1 de la loi n°89-462)
- Notice de gestion locative (« Property management »)
- Un acte de caution solidaire, le cas échéant. Nom de la caution :
- Un acte de caution bancaire
- Autre :

**SIGNATURE DES PARTIES**

Rayés - Nuis  
0 mot(s)  
0 ligne(s)  
Paraphes :

Fait et signé électroniquement à Paris, le 19/04/2022.

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE



LE(S) LOCATAIRE(S)

Représenté par  
KARIM LITIM





N° de gestion 2018B07555

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 2 juillet 2026

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

*Immatriculation au RCS, numéro* 841 613 979 R.C.S. Nanterre  
*Date d'immatriculation* 08/08/2018  
*Dénomination ou raison sociale* **FEEL HOME**  
*Forme juridique* Société par actions simplifiée (Société à associé unique)  
*Capital social* 1 500,00 Euros  
*Numéro d'identification Européen - EUID* FR9201:841613979  
*Adresse du siège* 102 Avenue Marceau 92400 Courbevoie  
*Activités principales* Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée, Réalisation de prestations de services (transport, culturel, culinaire), Investissement en immobilier, achat, vente et gestion locative, Apport d'affaires  
*Durée de la personne morale* Jusqu'au 08/08/2117  
*Date de clôture de l'exercice social* 31 décembre

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

**Président**

*Nom, prénoms* LITIM Karim  
*Date et lieu de naissance* Le 12/01/1985 à SOFIA (BULGARIE)  
*Nationalité* Algérienne  
*Domicile personnel* 102 Avenue Marceau 92400 Courbevoie

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

*Adresse de l'établissement* 102 Avenue Marceau 92400 Courbevoie  
*Activité(s) exercée(s)* Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée, Réalisation de prestations de services (transport, culturel, culinaire), Investissement en immobilier, achat, vente et gestion locative, Apport d'affaires.  
*Date de commencement d'activité* 25/07/2018  
*Origine du fonds ou de l'activité* Création  
*Mode d'exploitation* Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT