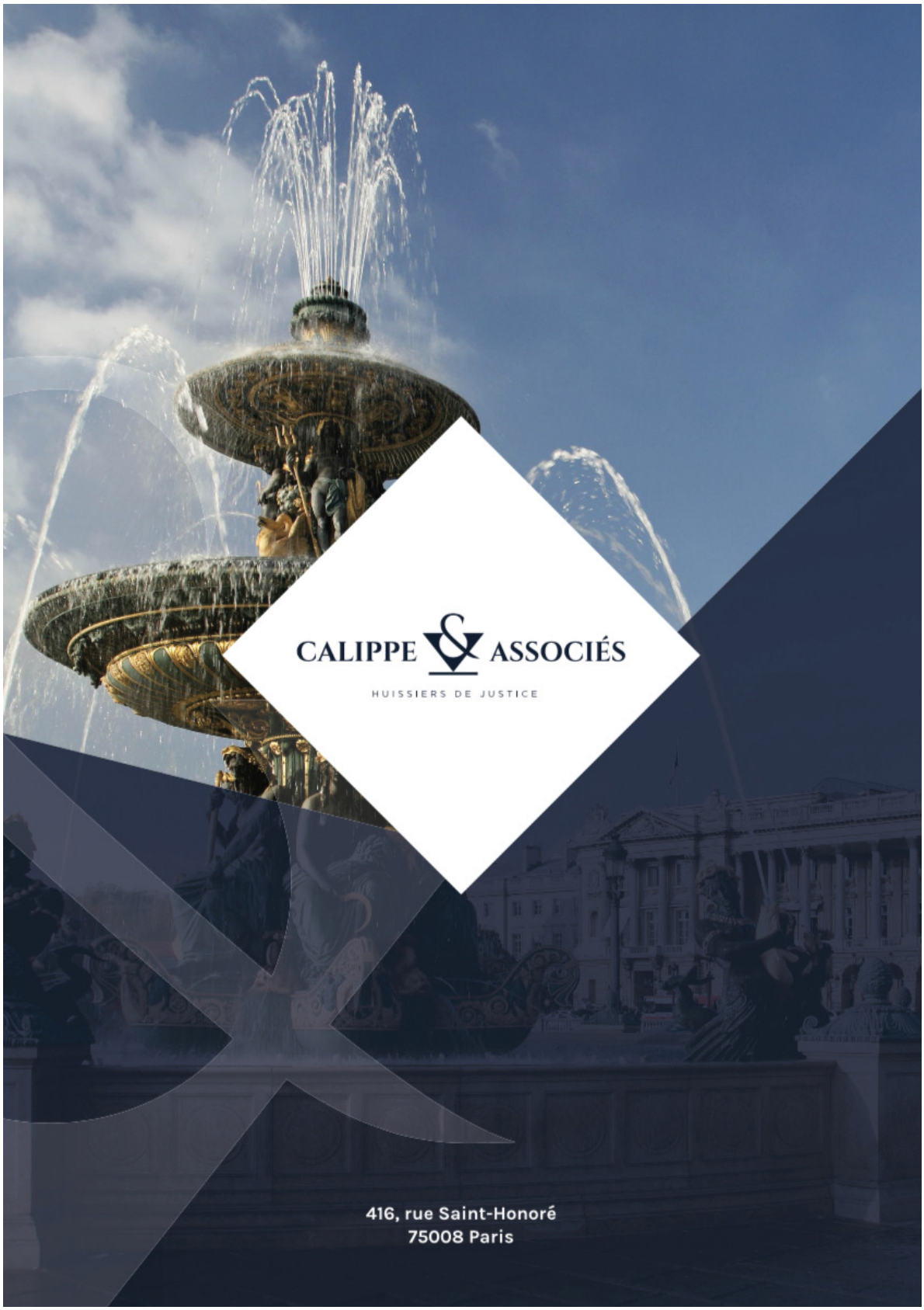

CALIPPE & ASSOCIÉS
HUISSIERS DE JUSTICE
416, rue Saint-Honoré
75008 Paris

Denis CALIPPE Thierry CORBEAUX Eric CRUSSARD Xavier LOUISE-ALEXANDRINE
Huissiers de Justice Associés
416 rue Saint-Honoré 75008 Paris

PROCES-VERBAL DE CONSTAT

LE MERCREDI VINGT TROIS SEPTEMBRE
DEUX MILLE VINGT
De 9h00 à 12h00

À LA REQUÊTE DE :

La Société BRED BANQUE POPULAIRE, Société anonyme coopérative de banque populaire au capital de 1.361.627 925,30 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 091 795, ayant son siège social 18, Quai de la Râpée 75012 PARIS, représentée par son Président

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Carina COELHO

Avocat au Barreau de PARIS

10, rue des Filles du Calvaire

75003 PARIS

LAQUELLE M'A AU PRÉALABLE EXPOSÉ :

Que la requérante poursuit la saisie immobilière d'un bien immobilier appartenant à

La Société dénommée « 41 RUE D'ALSACE »
SCI au capital de 1.000 euros
Immatriculée au R.C.S de PARIS sous le n°490 322 799
Siège social : 41, rue d'Alsace – 75010 PARIS

En vertu :

D'un acte reçu par Maître Benoît MASSELOT, Notaire membre de la SCP Benoît MASSELOT, Thierry SIMON, Notaires à BAGNOLET (93), le 05 juillet 2013

Et suite à un commandement valant saisie immobilière signifié par Maître Denis CALIPPE, Huissier de Justice Associé à PARIS au sein de la SCP CALIPPE & ASSOCIES, en date du 03 mars 2020,

Qu'elle me requiert de dresser un procès-verbal descriptif des biens visés dans le dit commandement en vertu :

D'une ordonnance sur requête rendue par Madame le Juge de l'Exécution près le Tribunal de Grande Instance de PARIS en date du 27 août 2020, dont copie est donnée en annexe, me commettant à l'effet de dresser un procès-verbal descriptif des biens appartenant à la société dénommé « 41 RUE D'ALSACE », relatant :

- La configuration et l'état d'entretien,
- Les conditions d'occupation,
- La superficie des parties privatives mesurées selon des dispositions de la loi CARREZ, et les diagnostics techniques d'usage,
- La description des parties communes et leur état d'entretien
- Le nom et les coordonnées du syndic

Déférant à cette ordonnance :

Je, Xavier LOUISE-ALEXANDRINE, Huissier de Justice Associé près le Tribunal Judiciaire de PARIS, membre de la SCP CALIPPE & ASSOCIÉS, y demeurant, 416, rue Saint Honoré PARIS 75008, soussigné,

Je me suis rendu ce jour au 41, rue d'Alsace à Paris 10ème arrondissement ou j'ai procédé aux opérations suivantes, assisté de :

Monsieur Philippe CONTIVAL, Serrurier,

Monsieur Delsol Ludovic, Témoin,

Monsieur Panek Alain, Témoin

La société DIAG 75

BIENS OBJET DE LA SAISIE :

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété située à Paris 10eme arrondissement 41, rue d'Alsace

Cadastré section AJ n22 pour 1 are et 87 centiares

Le lot numéro 2

Une boutique sise au rez-de-chaussée à gauche du vestibule, avec arrière-boutique,
Une fraction de 11 m² environ de l'appentis clos à toiture vitrée se trouvant dans la cour, ladite fraction située à gauche et limitrophe à l'arrière-boutique.

Cave au sous-sol portant le numéro 12, droit aux water-closets communs de la cour et à la courette commune d'accès water-closets.

Et les 115/1000èmes des parties communes générales.

Situé dans un immeuble de 1850 façade en pierre de 5 étages

SUPERFICIE DU BIEN :

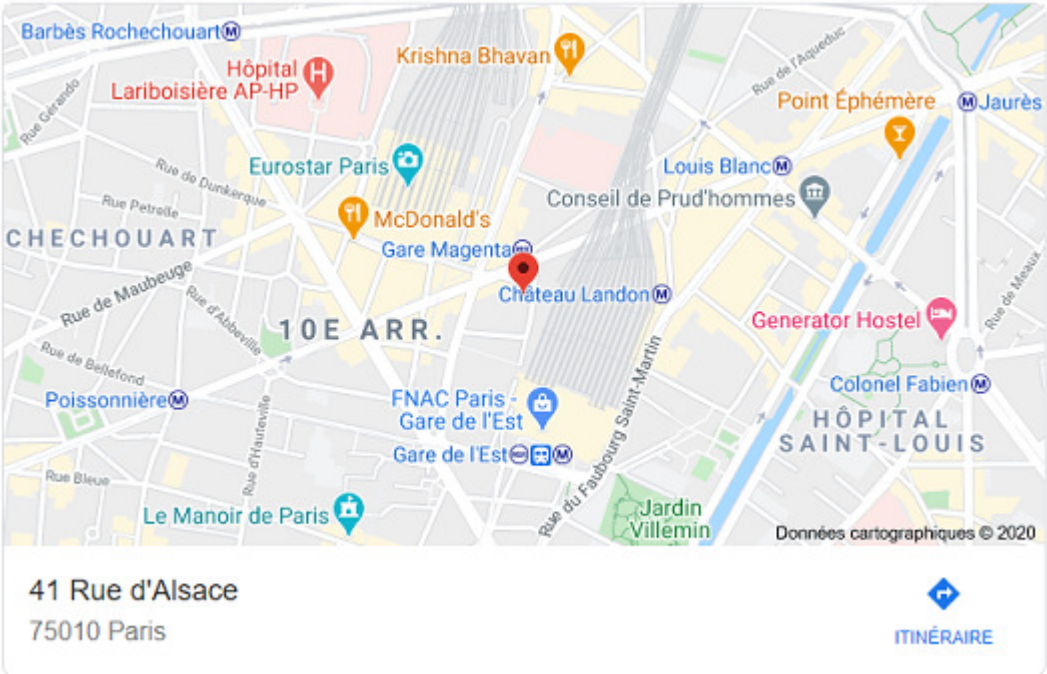
Le vendeur a déclaré dans l'acte d'acquisition que la superficie des lots vendus répondant caractéristiques de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 est la suivante :

Boutique 73,20 m²

Cave numéro 12 12,20 m²

LOCALISATION DU BIEN :

Situé dans le Quartier populaire entre la Gare du Nord et la Gare de l'Est en limite des voies ferrées.



PHOTOS DE L'IMMEUBLE :

Devanture du local :

PARTIES COMMUNES :

Hall d'entrée avec boîtes aux lettres.

L'ensemble des peintures (murs, plafond) et le revêtement du sol (comblanchien) est usagé.

Une porte avec contrôle d'accès vigik donnant accès à un escalier vers les étages.

Une porte donnant accès aux caves sur la gauche et en face un dégagement avec local poubelle.

L'ensemble est sale, peu entretenu.

Pas de gardien

Pas d'ascenseur

SCP CALIPPE & ASSOCIES
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

SCP CALIPPE & ASSOCIES
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

Dans le bac
JAUNE

DESCRIPTION DU LOCAL COMMERCIAL

<u>ENTRÉE – BAR :</u>

Porte vitrée et vitrine, rideau métallique extérieur.

Sol : carrelage usagé, présentant plusieurs impacts et fissurations.

Murs : en partie haute, lambris PVC en mauvais état, en partie basse une peinture de couleur rouge usagée.

Les plinthes sont recouvertes d'un carrelage usagé, certains carreaux sont manquants.

Dalles de faux-plafond sales et usagées.

Un bar ancien, avec rangements, évier mauvais état pas d'entretien.

SALLE :

Sol : carrelage usagé, multiples chocs, plusieurs carreaux sont fissurés.

Les murs sont recouverts d'une peinture usagée en partie basse, lambris PVC en partie haute, un grand miroir en fond de pièce.

Faux-plafond : dalles avec spots, l'ensemble est usagé.

Equipements : un tableau électrique avec tableau de fusibles, disjoncteur et compteur triphasé. L'ensemble est usagé.

TRIPHASE
SCP CALIPPE & ASSOCIES
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

SCP CALIPPE & ASSOCIES
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

SANITAIRES :

On n'y accède par une porte en bois équipé d'un groom, elle s'ouvre et se ferme correctement.

Le sol est recouvert d'un carrelage usagé, fissurations à différents endroits

Murs : carrelage, état d'usage

Faux-plafond avec deux points lumineux qui fonctionnent correctement.

Equipements :

Sur le côté droit, un cabinet de toilette avec WC à l'anglaise, on y accède par une porte en bois le bâti de la porte côté droit est en mauvais état

Un lavabo avec robinet mitigeur

Deux urinoirs

CUISINE :

On n'y accède depuis la salle de restaurant situé en fond de salle côté droit et également par la cour de l'immeuble (porte côté gauche)

Sol : carrelage en mauvais état qui présente de multiples impacts,

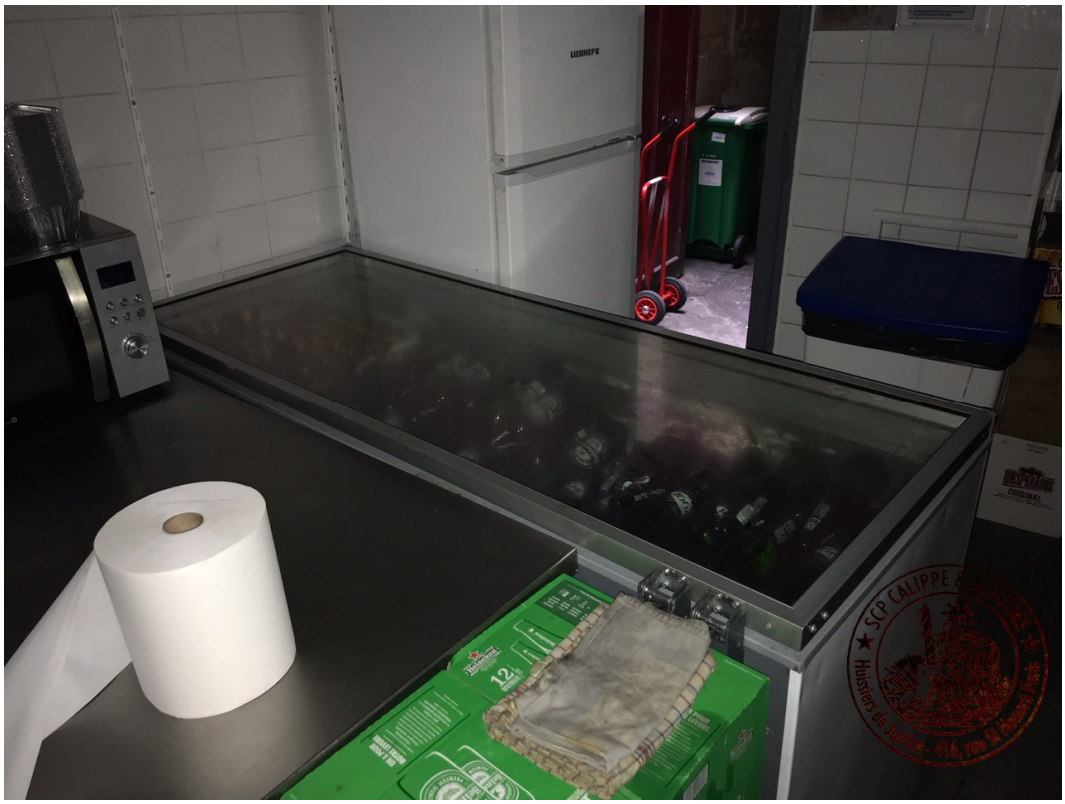
Murs : carrelage, l'ensemble est sale

Le plafond est recouvert d'une peinture de couleur claire, pas de fourniture électrique dans cette pièce lors de mes constatations.

Equipements : une chaudière de FRISQUET et matériel de cuisine.

LAVAGE DES MAINS
ESPERADOS
ORIGINAL

SCP CALIPPE & ASSOCIES


LIEBHERR
DESPERADOS
ORIGINAL
SCP CALIPPE & ASSOCIÉS
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

DESPERADOS
ORIGINAL
SCP CALIPPE & ASSOCIÉS
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

<u>RÉSERVE SOUS-SOL – CAVE :</u>

L'accès s'effectue depuis une trappe située derrière le bar à l'entrée et par un escalier en bois en mauvais état.

Le sol est recouvert d'une chape en béton brut, usagée

Murs : pierres usagées,

Le plafond est constitué de voutains en briques, les fers présentent des traces de corrosion.

Soupirail en mauvais état.

Equipements:

fils, douille et ampoules qui fonctionnent correctement

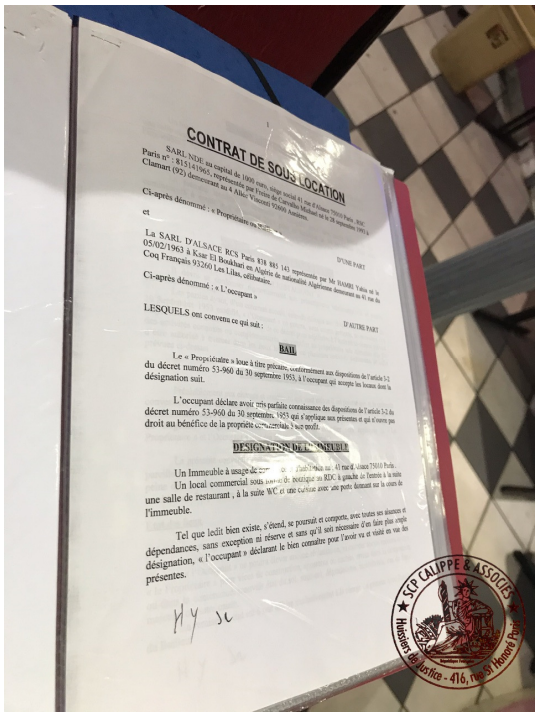
ULTRA HD 43"
THOMSON
SMART TV

JACK DANIEL'S
Tennessee
WHISKEY
ELECTRIC
DEEP FRYER
GUINNESS

SCP CALIPPE & ASSOCIÉS
Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

CONDITIONS D'OCCUPATION :

Fonds de commerce en location gérance (contrat de sous-location à la SARL D'ALSACE RCS PARIS sous le numéro 838 885 143 par la SARL NDE RCS 845 141 965), redevance mensuelle 4000,00 euros.



CONTRAT DE SOUS LOCATION

SARL NDE au capital de 1000 euros, siège social 41 rue d'Alésia 75010 Paris, RCS Paris n° : 845141965 ; représentée par Mr Fouad Ben Mohamed en sa qualité de Clamart (92) demeurant au 4 Allée Vincent 92600 Asnières.

Ci-après dénommé : « Propriétaire »

et

D'UNE PART

La SARL D'ALSACE RCS Paris 838 885 143 représentée par Mr HAMRI Yahia sur la 05/02/1963 à Ksar El Boukhari en Algérie de nationalité Algérienne demeurant au 91 rue du Coq Français 93260 Les Lilas, cédataire.

Ci-après dénommé : « L'occupant »

D'AUTRE PART

LESQUELS ont convenu ce qui suit :

BAIL

Le « Propriétaire » loue à titre précaire, conformément aux dispositions de l'article 3-2 du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953, à l'occupant qui accepte les locaux dont la désignation suit.

L'occupant déclare avoir très parfaite connaissance des dispositions de l'article 3-2 du décret numéro 53-960 du 30 septembre 1953 qui s'appliquent aux présentes et qui n'ouvre pas droit au bénéfice de la propriété commerciale à son profit.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

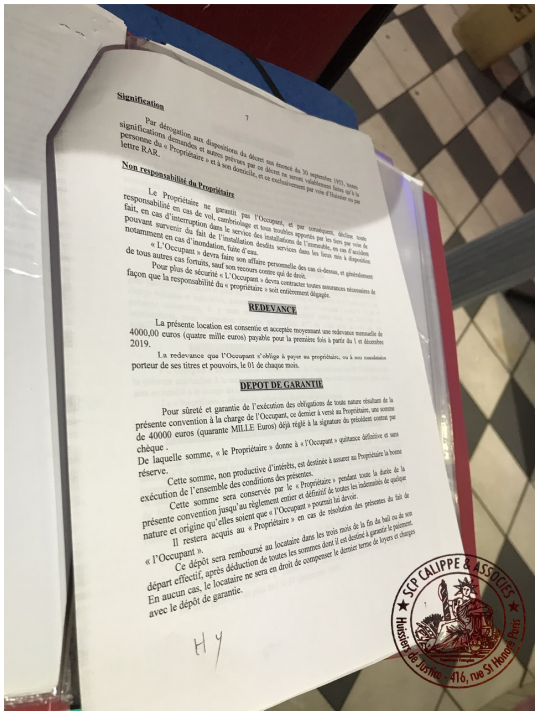
Un Immeuble à usage de [illegible] situé au : 41 rue d'Alésia 75010 Paris.

Un local commercial sous [illegible] de boutique au RDC à gauche de l'entrée à la suite une salle de restaurant ; à la suite WC et une cuisine avec une porte donnant sur la cours de l'immeuble.

Tel que ledit bien existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, « l'occupant » déclarant le bien connaître pour l'avoir vu et visité en vue des présentes.

HY SC

SCP CALIPPE & ASSOCIES Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris



Signification

Par dérogation aux dispositions du décret non dénoncé du 30 septembre 1953, toutes significations demandées et autres prévues par ce décret ne seront valablement faites qu'à la personne du « Propriétaire » et à son domicile, et en exclusivement par voie d'huissier ou par lettre RAR.

Non responsabilité du Propriétaire

Le Propriétaire ne garantit, pas l'Occupant, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accidents pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux mis à disposition notamment en cas d'inondations, fuite d'eau.

« L'Occupant » devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, tout son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité « L'Occupant » devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du « propriétaire » soit entièrement dégagée.

REDEVANCE

La présente location est consentie et acceptée moyennant une redevance mensuelle de 4000,00 euros (quatre mille euros) payable pour la première fois à partir du 1 et décembre 2019.

La redevance que l'Occupant s'oblige à payer au propriétaire, ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, le 01 de chaque mois.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente convention à la charge de l'Occupant, ce dernier à versé au Propriétaire, une somme de 40000 euros (quarante MILLE Euros) déjà réglé à la signature du présentes contrat par chèque.

De laquelle somme, « le Propriétaire » donne à « l'Occupant » quittance définitive et sans réserve.

Cette somme, non productive d'intérêts, est destinée à assurer au Propriétaire la bonne exécution de l'ensemble des conditions des présentes.

Cette somme sera conservée par le « Propriétaire » pendant toute la durée de la présente convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelque nature et origine qu'elles soient que « l'Occupant » pourrait lui devoir.

Il restera acquis au « Propriétaire » en cas de résolution des présentes du fait de « l'Occupant ».

Ce dépôt sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail ou du son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le locataire ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyers et charges avec le dépôt de garantie.

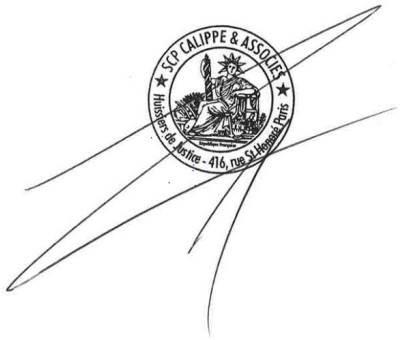
HY

SCP CALIPPE & ASSOCIES Huissiers de Justice - 416, rue St Honoré Paris

DIAGNOSTICS :

Superficie : 77.24m² carrez, au sol 80.74m²
Amiante : oui
Termites : non

Annexés au présent procès-verbal de constat.

EN FOI DE QUOI J'AI DRESSÉ LE PRESENT PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Xavier LOUISE-ALEXANDRINE