

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT-UN et le VINGT-SIX JUIN
de treize heures à quatorze heures**

A LA REQUETE DE :

La CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE, société anonyme à Directoire au capital de 1 476 294 680 €, dont le siège social est 26 - 28 rue de Tolbiac, CS 91344, à PARIS CEDEX 13 (75633), identifiée au SIREN sous le numéro 382 900 942 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS, prise en la personne de son Président domicilié audit siège en cette qualité,

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de Maître Denis LAURENT, Avocat au Barreau de PARIS, membre associé l'AARPI TGLD AVOCATS, 21 rue d'Artois, 75008 PARIS, téléphone 01 58 56 75 00, fax 01 58 56 75 01, allée #R010, lequel s'est constitué et occupe sur le commandement et ses suites.

AGISSANT EN VERTU DE :

1. D'un acte reçu par Maître Charles-Edouard PESCHARD, Notaire associé à PARIS, le 22 juillet 2016, contenant vente par la société BUBA à la société et prêts par la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE au profit de cette dernière pour la somme de 3 650 000 € d'une part et 300 000 € d'autre part ;

2. D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié en date du 04 Mai 2021 resté infructueux à ce jour.

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



AGISSANT A L'ENCONTRE DE :

La société dénommée , société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €, dont le siège est à PARIS (8^{ème}), 85 boulevard Haussmann, identifiée au SIREN sous le numéro 821 098 936 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de PARIS, prise en la personne de son Gérant domicilié audit siège en cette qualité.

Je, **Thierry LUCIANI**, Huissier de Justice Associés au sein de la Société Civile **Professionnelle Stéphane EMERY – Thierry LUCIANI & Associés, Huissier de Justice Associés** à la résidence de Paris 9^{ème}, y demeurant 11 Rue de Milan, soussignée

Certifie m'être transporté ce jour de 13h00 (treize heures) à 14h00 (quatorze heures) au 3 Rue du Sabot, 75006 PARIS

Où en présence de :

- Monsieur , Directeur du restaurant à l'enseigne LE SIXIEME, occupant les lieux en tant que locataire exploitant le fonds de commerce par la SAS qui, après lui avoir décliné mes nom, prénom, qualité et objet de ma mission, m'autorise à procéder aux opérations de description ;
- Monsieur , diagnosticien de la société GEOMETRIS

Là étant, je constate l'existence des biens suivants :

DESCRIPTIF

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



Dans un ensemble immobilier situé 3 rue du Sabot à PARIS (6^{ème}), cadastré section BI numéro 72, pour une contenance de 03 a 73 ca.

La saisie porte sur les biens suivants, telle que leur désignation résulte de l'acte reçu par Maître Charles-Edouard PESCHARD, Notaire associé à PARIS (16^{ème}), le 22 juillet 2016, à savoir :

Lot numéro 22 :

Dans le bâtiment B, un local commercial comprenant, au rez-de-chaussée, une boutique sur rue, à l'entresol, un local sur rue, au sous-sol, une cave, ces niveaux communiquant entre eux par un escalier particulier, ce lot donne accès au lot numéro 26 au rez-de-chaussée et les 263/1035^{èmes} des parties communes générales.

Lot numéro 23 :

Dans le bâtiment B, au premier étage, sur toute la surface du niveau, portes face et gauche, un local sur rue et sur cour avec water-closet et les 84/1035^{èmes} des parties communes générales.

Lot numéro 24 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, porte face droite, un appartement comprenant une entrée et un débarras, une salle de séjour sur rue, cuisine et chambre sur cour, droit à l'usage des water-closet du deuxième étage en commun avec le lot numéro 25 et les 42/1035^{èmes} de parties communes générales.

Lot numéro 25 :

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, porte face gauche, un appartement comprenant une entrée, bureau sur cour, deux chambres sur rue dont une donnant aussi sur cour, droit à l'usage des water-closet du deuxième étage en commun avec le lot numéro 24 et les 42/1035^{èmes} des parties communes générales.

Lot numéro 26 :

Dans le bâtiment C, ce lot est constitué par la totalité du bâtiment C comprenant, au rez-de-chaussée, cuisine, cabinet de toilette et water-closet, à l'entresol, un local, accès à ce lot par le lot numéro 22 bâtiment B et les 35/1035^{èmes} des parties communes générales.

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



Lot numéro 114 :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée, à l'entresol, aux premier et deuxièmes étages, une cage d'escalier et wc communs.

Et les vingt-quatre/mille trente-cinquième (24/1035èmes) des parties communes générales.

Lot numéro 115 :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée et à l'entresol, un escalier et dégagement extérieur

Et les deux/mille trente-cinquième (2/1035èmes) des parties communes générales.

Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Maître DUPONT, Notaire à PALAISEAU, le 8 janvier 1968, publié le 19 janvier 1968, volume 7006 numéro 15.

Ledit état descriptif de division et le règlement de copropriété modifiés :

Aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, Notaire à PARIS, le 18 décembre 1968, publié le 26 février 1969, volume 7685 numéro 18 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître DUJARDIN, Notaire à PARIS, le 30 juin 1997 et le 7 juillet 1997, publié le 25 août 1997, volume 1997P numéro 5679 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître LE NENAN, Notaire à PARIS, le 4 novembre 2004, publié le 17 novembre 2004, volume 2004P numéro 6919 ;

Aux termes d'un acte reçu par Maître CELER, Notaire à PARIS, le 24 avril 2019, publié le 14 mai 2019, volume 2019P numéro 2835.

Lesdits biens étant la propriété de la société pour les avoir acquis suivant acte reçu par Maître Charles-Edouard PESCHARD, Notaire associé à PARIS (16^{ème}), le 22 juillet 2016, publié aux Services de la publicité foncière de PARIS 2, le 16 août 2016, volume 2016P numéro 4394 et repris pour ordre le 25 août 2019, volume 2016D numéro 7421.



DESCRIPTION DETAILLEE

Là étant, je constate l'existence des biens suivants :

Les lots 114 et 115 sont intégrés et indissociables des autres lots suivants :

1. Lots numéros 22 et 26 réunis - Bâtiment B :

Au rez-de-chaussée, il existe une vaste salle de bar avec une salle de restaurant et une cave.

A l'entresol, il existe une salle avec comptoir de bar formant mezzanine, avec vide central au-dessus de la salle du rez-de-chaussée.

Au sous-sol, un ensemble de caves et de réserves avec chambre froide.

On accède au bâtiment par une porte bois et plusieurs vitrines.

On descend un escalier en pierres avec moquette marron.

Le sol est recouvert d'un parquet gris en bon état.

Accès à une vaste salle de restaurant avec bar.

Les murs présentent des tapisseries type faïence bleues et blanches.

Il existe un faux-plafond blanc avec poutres en bon état.

Présence d'un grand bar.

Au fond à droite, présence d'une cave dont le sol est recouvert d'un parquet gris en bon état.

Les murs sont en pierres grises en bon état et le plafond peint de couleur blanche en bon état.

J'accède par un autre escalier en pierre à l'entresol composé d'une grande salle de restaurant formant une mezzanine avec vide central au-dessus de la salle du rez-de-chaussée.

Présence d'un petit local de desserte avec un évier en inox, dont le sol est en parquet marron en bon état.

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



Les murs sont recouverts d'une cimaise bois marron et tapisserie taupe et blanche en bon état.

Le plafond est recouvert d'un bois ancien avec poutres en bon état.

Il existe deux ascenseurs.

J'accède ensuite aux WC.

Il existe un WC hommes et un WC femmes avec un long couloir qui, au fond, se termine par un lave-mains.

Les sols, murs et plafonds de ces pièces sont en excellent état.

2. Lot numéro 23 - Bâtiment B :

On accède par un escalier à une grande salle de restaurant avec un bar.

Le sol est recouvert d'un carrelage et parquet noir et gris en bon état.

Le bar est en parfait état.

Les murs sont recouverts d'une tapisserie foncée avec des motifs dorés.

De multiples fenêtres donnent sur la rue du Sabot et sur l'intérieur du bâtiment.

Il existe un faux-plafond de couleurs noire et bois.

➤ Présence d'un WC :

Le sol est recouvert de tomettes anciennes en état.

Les murs sont recouverts de carrelage brique en état.

Présence d'un faux-plafond avec spots lumineux, blanc, en bon état.

Présence d'une fenêtre donnant sur cour.

3. Lot numéros 24 et 25 au deuxième étage :

L'accès se fait un escalier.

Les deux lots sont réunis.

S.C.P

Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



On accède de suite par une grande salle de réception avec un sol en parquet en bon état.

Murs et plafond, peinture blanche en très bon état.

De multiples fenêtres donnant sur la rue et sur la cour de l'immeuble.

➤ Salle de douche avec WC :

Il existe, au sol, un petit carrelage blanc en bon état.

Les murs sont en carrelage blanc en bon état.

Faux-plafond avec spots lumineux en bon état.

Une fenêtre sur cour.

Présence d'un lavabo avec robinet eau chaude et eau froide, un chauffage mural et une douche à l'italienne en bon état.

Il existe ensuite, au fond de la grande pièce, sur le côté droit de l'escalier, une pièce servant de débarras, avec accès par un escalier noir en colimaçon sur le toit.

Présence d'un ascenseur.

Il existe également un autre petit débarras.

Pour le chauffage, existe une climatisation réversible, d'après Monsieur .

La superficie loi CAREZ de l'ensemble, selon Monsieur de la société Géométris, est de 298,57 m² (deux cent quatre-vingt-dix -huit mètres carrés cinquante-sept)

Nota : sous réserve de vérification de la consistance des lots ou d'annexion des parties communes, le règlement de copropriété ne nous ayant pas été présenté lors des opérations de description.

Conditions d'occupation :

Les lots saisis 22, 23, 24, 25, 26, 114 et 115 sont occupés par la SAS , société au capital de 10 000 €, dont le siège social est à PARIS (75011), 11 bis place de la Nation, immatriculée sous le numéro 851 474 361, RCS PARIS, exploitant les lieux par un

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



restaurant à l'enseigne LE SIXIEME selon un bail commercial en date du 28 décembre 2018, la SAS venant aux droits de la SARL .

Le montant du loyer indiqué audit bail est de 180 000 € hors taxes, hors charges et hors indexation.

Ledit bail commercial m'a été transmis par le débiteur saisi suite à ma demande.

Il est annexé au présent procès-verbal de description.

Le syndic en charge de la copropriété est

La SARL BELLAVITA, RCS CRETEIL 440 857 456, 199 avenue de la République, 94700 MAISONS-ALFORT, téléphone 01 43 76 77 20, fax 01 43 76 90 87.

S.C.P
Stéphane EMERY
Thierry LUCIANI
Jacques ALLIEL
Frédérique JAÏS
Alexandre MOLMY
Huissiers de Justice Associés

11, rue de Milan
75009 PARIS

Téléphone : 01.45.26.91.99
Télécopie : 01.48.78.55.03
constat@emery-luciani.fr



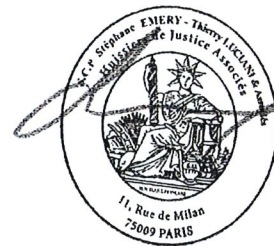
J'annexe ci-après le bail commercial aux différents diagnostics :

Fin de mes opérations : il est 14h00 (quatorze heures)

Le présent procès-verbal comporte 86 (quatre-vingt-six) pages dont :

- 9 (neuf) pages de procès-verbal de description,
- 25 (vingt-cinq) pages de bail commercial des lieux,
- 1 (une) page de certificat de superficie,
- 12 (douze) pages de rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat à l'occasion de la vente d'un immeuble bâti,
- 16 (seize) pages de diagnostics relatifs au constat de risque d'exposition au plomb en parties privatives
- 7 (sept) pages de diagnostic de performance énergétique,
- 6 (six) pages de diagnostic concernant l'état du bâtiment relatif à la présence de termites,
- 10 (dix) pages d'état des risques et pollutions

En foi de quoi, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.



Maître Thierry LUCIANI