



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS
ET LE DIX HUIT SEPTEMBRE

A la requête de :

CAISSE D'ÉPARGNE et de PREVOYANCE IDF, Société Anonyme à Directoire et à Conseil d'orientation et de surveillance au capital de 2.375.000,00 €, ayant son siège social 19, rue du Louvre 75001 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 382 900 942, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es qualité audit siège social.

Ayant pour avocat **Maitre Laure HOFFMANN**, Avocats Associés membre de la SELAS CAYOL – CAHEN – TREMBLAY et Associés, Avocats au Barreau de Paris domiciliée 4, rue de Castellane 75008 PARIS.

Téléphone : 01.53.64.52.00

Toque : R 109

Agissant en vertu de :

- 1) La copie exécutoire d'un acte reçu le 02 Aout 2019 par Maitre Romain GARCON, Notaire Associé à PARIS (75008) contenant :
 - Vente et prêt d'un montant de 2 000 000,00 € consentis pour une durée de 36 mois donnant lieu à perception d'intérêts calculés au taux de la moyenne

mensuelle de l'EURIBOR 3 mois majoré de 3% l'an, perçus par trimestre civil à terme échu destiné à financer les biens et droits immobiliers ci-après désignés,

- Garantie par une inscription de privilège de prêteur de deniers publiée le 21 août 2019, volume B 214, P 01 2019 V 1689 à la conservation des hypothèques de PARIS, premier bureau sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés,
- 2) Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 05 juillet 2023.
- 3) Des articles R322 – 1 à R 322 – 3 du code des procédures civiles d'exécution et suivants à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal de description des biens sous visés et désignés et tel qu'il apparaît dans le commandement de payer valant saisie immobilière visé ci-dessus.

Je, Luc MICALLEF, Commissaire de Justice Associé exerçant en la SAS DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office de Commissaire de Justice à la Résidence de Paris 8ème, domicilié, 39, rue de Liège soussigné

Certifie m'être rendu ce jour à 14 heures au 39, rue des petits champs 75001 PARIS à l'effet de dresser le dit procès-verbal de description des biens immobiliers ci-après désignés et appartenant à :

Société « [REDACTED] » SARL au capital de 150 000,00 € dont le siège social est [REDACTED], immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro [REDACTED]

Là étant, en présence de :

- Monsieur Jean Louis SCHIERE, Diagnostiqueur du Cabinet PAILLARD dont le siège social est 226, avenue Daumesnil 75012 PARIS,
- Madame [REDACTED] [REDACTED] gérante de la société « [REDACTED] »,

J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de PARIS (75001) 39, rue des Petits Champs, un immeuble en pierre élevé de 5 étages, sur caves avec une cour intérieure, cadastré :

Section AW numéro 30 lieu-dit 39, rue des petits champs pour une contenance de 00 ha 03 a 16 ca, les lots numéros 6, 7, 25, 27 et 152 de l'état descriptif de division.

Et plus précisément

Lot numéro 6 : dans le bâtiment A au premier étage, porte face en sortant de l'ascenseur :

Un local comprenant une entrée, trois salles d'exposition, deux réserves et une mezzanine et des placards

Et les 1124/10 010èmes des parties communes générales.

Lot numéro 7 : dans le bâtiment A au premier étage, porte droite en sortant de l'ascenseur, un local comprenant un bureau, deux ateliers, une réserve, une cuisine, un WC, une mezzanine et un placard et un accès au lot 152.

Et les 567/10 010èmes des parties communes générales.

Lot numéro 25 : dans le bâtiment A au sous-sol par le dégagement face à l'escalier puis à droite, deuxième porte à gauche, une cave.

Et les 8/10 010èmes des parties communes générales.

le lot numéro 27 : dans le bâtiment A au sous-sol par le dégagement à droite de l'escalier, porte gauche, une cave.

Et les 17/10 010èmes des parties communes générales.

Le lot numéro 152 : dans le bâtiment C au premier étage par le fond du lot 7, porte gauche, un bureau.

Et les 51/10 010èmes des parties communes générales.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître LABROUSSE, Notaire à PARIS en date du 27 octobre 1994 et publié au Service de la publicité foncière de PARIS 1 le 30 janvier 1995, volume 1995 P numéro 369.

Modifié deux fois dont la dernière aux termes d'un acte reçu par Maître GOUFFRANT, Notaire à SAINT ETIENNE DE BAIGORRY le 19 juillet 2010, publié au Service de la publicité foncière de PARIS 1, le 1^{er} octobre 2010, volume 2010 P numéro 4105.

Tel au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, ensemble de tout immeuble par destination et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché et toute augmentation et amélioration à y survenir sans aucune exception, ni réserve.

Ainsi qu'il est précisé dans le commandement de saisie immobilière délivré le 05 juillet 2023 et précédemment visé.

(Photographies 1 à 7)

2. Origine de propriété :

Lesdits biens immobiliers appartiennent à la société « ██████████ ██████████ » à la suite de l'acquisition qu'elle en a faite suivant acte reçu par Maître Romain GARCON, Notaire Associé à PARIS (8ème) en date du 02 Aout 2019, publié le 21 Aout 2019, volume B 214 P 01 2019 P 33 69 au service de la publicité foncière de PARIS (1).

3. Conditions d'occupation et charges :

Les 3 lots sus-décrits : 6, 7 et 152 ne forment qu'un seul et unique local actuellement occupé par la société DIGITAL 111 à titre de locataire principal qui elle-même sous-louerait à deux autres sociétés.

Les documents de location et sous-location ainsi que les montants des loyers n'ont pas été communiqués, et aucune précision supplémentaire n'a été donnée par Madame ██████████, qui « se réserve le droit de les faire passer par la voie de son avocat »

La taxe foncière est d'un montant de 3 700,00 € en moyenne.

Le chauffage est assuré par une chaudière alimentant des chauffages encastrés dans les différentes pièces.

L'immeuble est classé.

Des travaux importants sont en cours dans les cages d'escalier et les communs de ce dernier.

L'ancien syndic de copropriété est le cabinet CHARPENTIER situé à 75011 PARIS qui n'a plus de mandat depuis 2021.

4. Situation géographique :

L'immeuble se trouve au 39, rue des Petits Champs 75001 PARIS dans le centre de PARIS à équidistance entre la place des Victoires et l'Opéra Garnier
Les jardins du Palais Royal sont à proximité.

Le quartier est très touristique, achalandé de nombreux commerces et restaurants ainsi que de salles de spectacle et notamment la Comédie Française.

Le quartier est notamment desservi par les lignes de métro 7 et 14, à la station « Pyramides ».

II. DESCRIPTION DETAILLÉE :

Les locaux constitués de 3 lots différents sont tous d'un seul et unique tenant, exploités de cette façon-là.

I. Les locaux :

- **L'entrée :**

Sol : dalles de carrelage.

Murs : peinture.

Plafond : faux plafond.

Cette entrée dispose de :

Une porte d'entrée, et des placards encastrés.

Une fenêtre ajourant la pièce donnant sur la cour intérieure de l'immeuble.

Cette entrée communique avec les bureaux situés à main droite, la cuisine, la salle de réunion et le plateau à main gauche donnant sur la rue des petits champs.

(Photographies 8 et 9)

- **Le couloir de droite :**

Sol : carrelage de même acabit que dans l'entrée.

Murs et plafond : peinture.

Ce couloir dispose de :

3 fenêtres double vitrage donnant sur la cour intérieure.

2 cloisons vitrées séparant avec le bureau 1 et 2.

A main droite au début du couloir, se trouvent des toilettes avec une chaudière dans un encastrement.

(Photographies 10, 11 et 12)

- **Le premier bureau à droite :**

Ce bureau est en aveugle, ajouré uniquement par les cloisons de verre donnant dans le couloir.

Sol : parquet.

Murs et faux plafond : peinture.

Ce bureau dispose de :

Placards encastrés à main droite.

(Photographie 13)

- **Deuxième bureau :**

Il est également ajouré uniquement par des cloisons vitrées donnant dans le couloir.

Sol : parquet.

Murs et plafond : peinture.

Ce bureau dispose de :

Placards de rangements sur deux niveaux lesquels sont présents sur tout le mur du fond.

Une porte de communication permet l'accès entre les deux bureaux.

(Photographies 14 et 15)

- **Salle du fond (au bout du couloir) :**

Il s'agit d'une grande salle longitudinale.

Sol : parquet.

Murs : peinture.

Plafond : cintré et peinture.

Cette salle dispose de :

Etagères murales.

Un accès à une salle de bain par une porte coulissante.

Elle est ajourée par des impostes côté cour.

(Photographies 16 à 19)

- **Salle de bain attenante :**

Sol : carrelage.

Murs : carrelage et vitres.

Faux plafond : peinture.

Cette salle de bain dispose de :

Une baignoire, un toilette, un lavabo, et un sèche-serviette.

Cette pièce est ajourée par une fenêtre double vitrage donnant sur la cour intérieure.

(Photographies 20 et 21)

- **Cuisine (située face à l'entrée) :**

Sol : dalles de carrelage.

Murs : peinture.

Faux plafond : peinture.

Cette cuisine est entièrement équipée et dispose :

Une porte de communication avec l'entrée.

Un réduit au fond où se trouve une buanderie avec le tableau électrique.

Cette cuisine est ajourée par une grande verrière, simple vitrage ouvragé qui donne sur la cour intérieure.

(Photographies 26 et 27)

- **Salle de réunion :**

Cette pièce ronde est centrale, accessible principalement depuis l'entrée.

Cependant, elle communique également avec la cuisine et par deux portes latérales et avec le bureau de direction par une porte dérobée

Sol : dalles de carrelage en rosaces.

Murs : peinture.

Plafond : ouvragé et peint.

Cette salle de réunion est équipée de :

Plusieurs portes de communication d'accès à différentes pièces.

Placards encastrés.

Cette pièce est en aveugle, sans fenêtre.

(Photographies 28, 29 et 30)

- **Plateau de bureaux (à gauche dans l'entrée) :**

Ce plateau donne dans la rue des Petits Champs.

Sol : parquet en pointes de Hongrie.

Murs : peinture.

Plafond : ouvragé peint.

Ce plateau dispose de :

Une baie de communication avec l'entrée.

Une cheminée avec un grand miroir.

Deux fenêtres double vitrage donnant sur la rue des petits champs.

(Photographies 31 et 32)

- **Bureau de direction (fond du plateau à droite) :**

Sol : parquet en pointe de Hongrie.

Murs : peinture.

Plafond : ouvragé, peint + frise faisant le tour de la pièce.

Ce bureau est équipé de :

Une grande bibliothèque murale.

Une porte dérobée au fond à droite permet d'accéder à un cabinet de toilette avec la salle de réunion précédemment décrite.

Deux grandes fenêtres ajourent ce bureau donnant sur la rue des Petits Champs.

(Photographies 33 à 36)

II. Les caves :

- **Cave numéro 1 (premier niveau sous-sol à main gauche) :**

Une porte en bois où se trouve inscrit le nom « BURGER ».

A l'intérieur se trouve une pièce voûtée avec béton au sol.

Meulières aux murs et plafond vouté en brut.

(Photographies 37 à 40)

- **Cave numéro 2 (deuxième niveau de sous – sol face à l’escalier) :**

La propriétaire ne dispose pas de la clef, celle-ci est fermée.

Sol : terre.

Murs : pierre.

Une partie du fond de la cave est en brisis.

(Photographies 41, 42 et 43)

III- RAPPORTS D’EXPERTISES

L’intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par le cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS.

Cette dernière rédigera et enverra de son côté et en direct le rapport final des opérations de mesurage et d’expertise au représentant du requérant.

Mes opérations terminées à 15 heures 30, j’ai quitté les lieux.

Telles sont mes constatations dont j’ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Quarante-trois photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF
Commissaire de Justice Associé





1 39, Rue des Petits Champs P1er



2





3



4 Hall de l'immeuble



5 Entrée bâtiment A



6 Cage d'escalier



7 Porte du 1^{er} étage



8 Entrée





9



10 Partie des locaux à droite de l'entrée...



11 ...donnant sur la cour intérieure

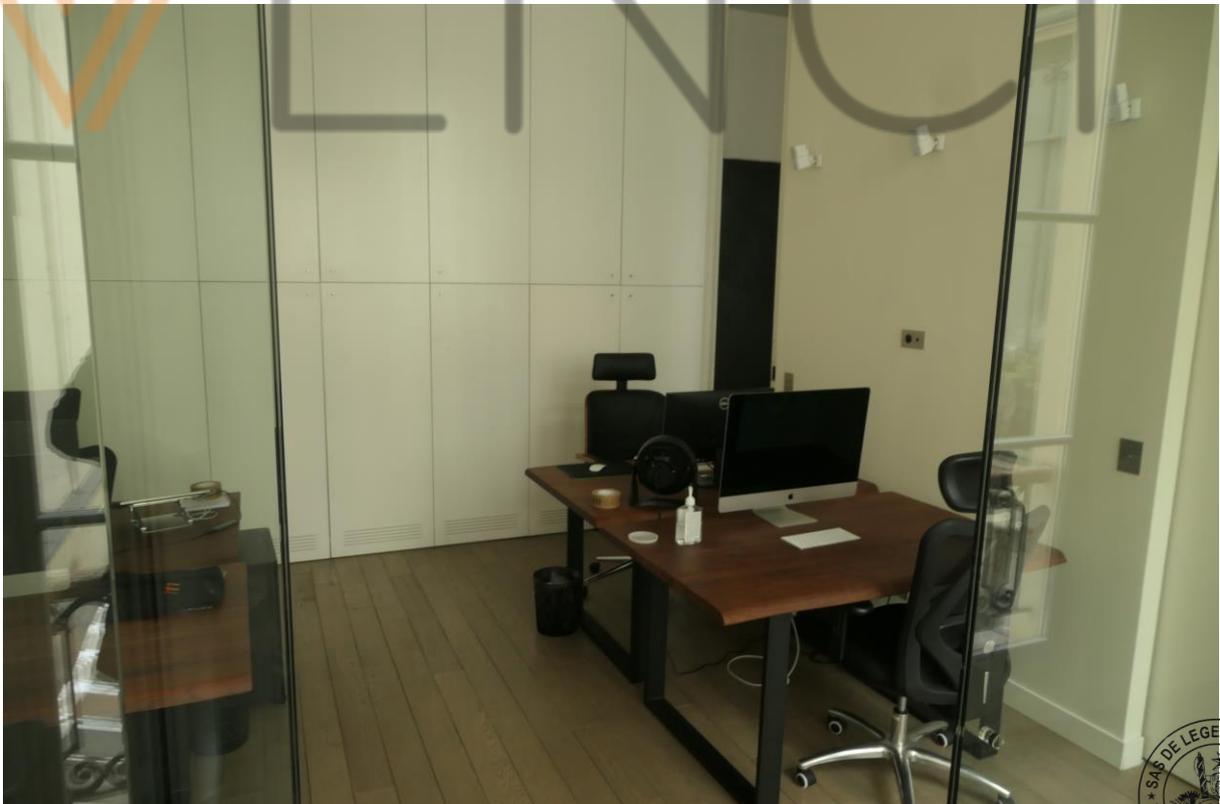


12 Fenêtres du couloir vue depuis la cour





13 Premier bureau vitré à droite dans le couloir



14 Second bureau vitré en suivant dans le couloir





15 Vue depuis le second bureau vers le couloir

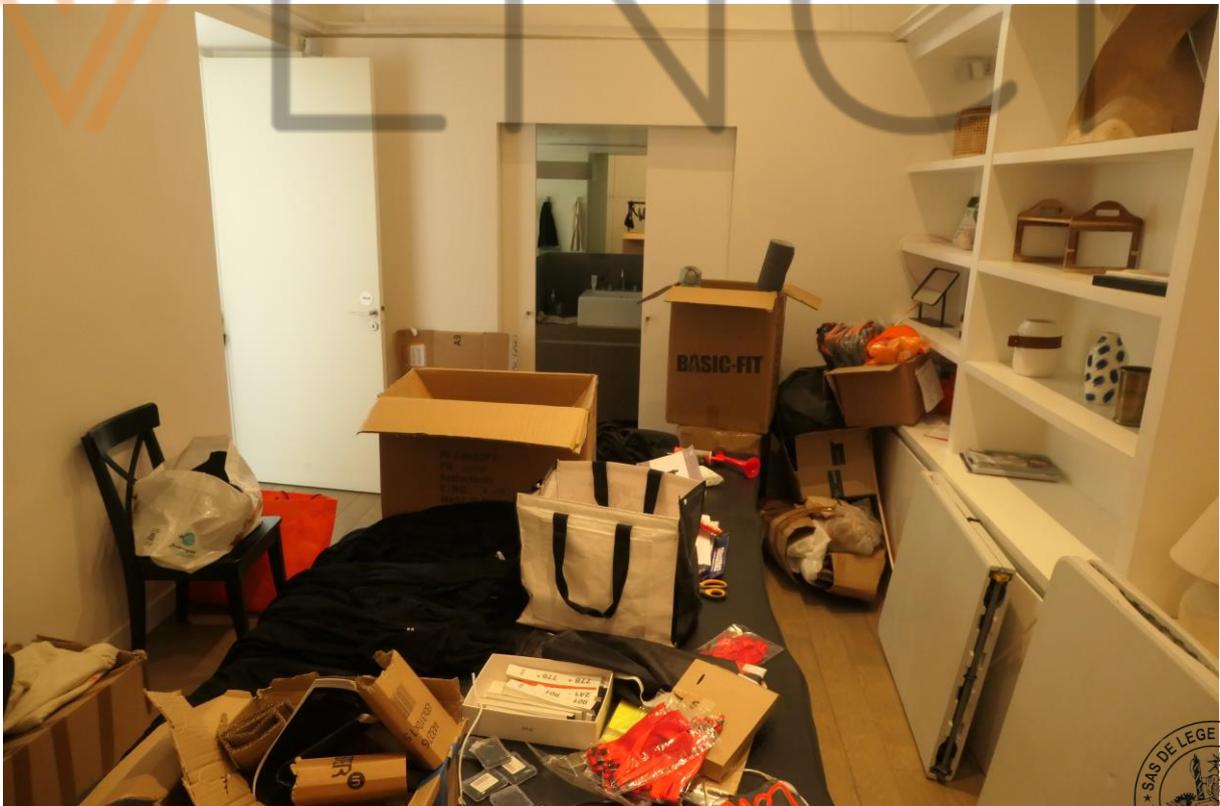


16 Accès salle du fond au bout du couloir





17



18





19



20 Salle de bain attenante au bureau du fond...





21 ... et donnant en retour sur la cour intérieure



22 Depuis l'entrée, l'accès à la cuisine en face





23



24





25 Ajourée par une verrière donnant sur la cour intérieure

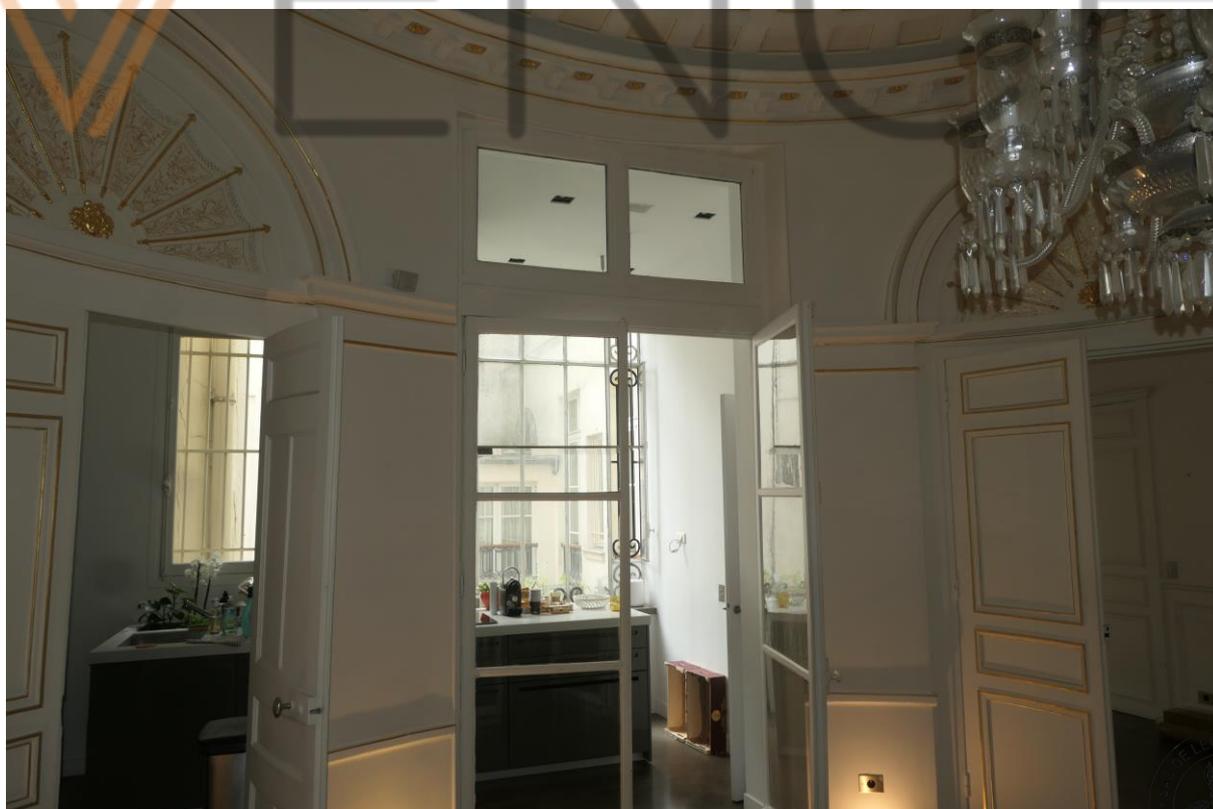


26 Vue de la verrière de puis la cour





27 Buanderie au fond de la cuisine à gauche



28 Accès à la salle de réunion ronde, depuis la cuisine et également l'entrée





29 Salle de réunion

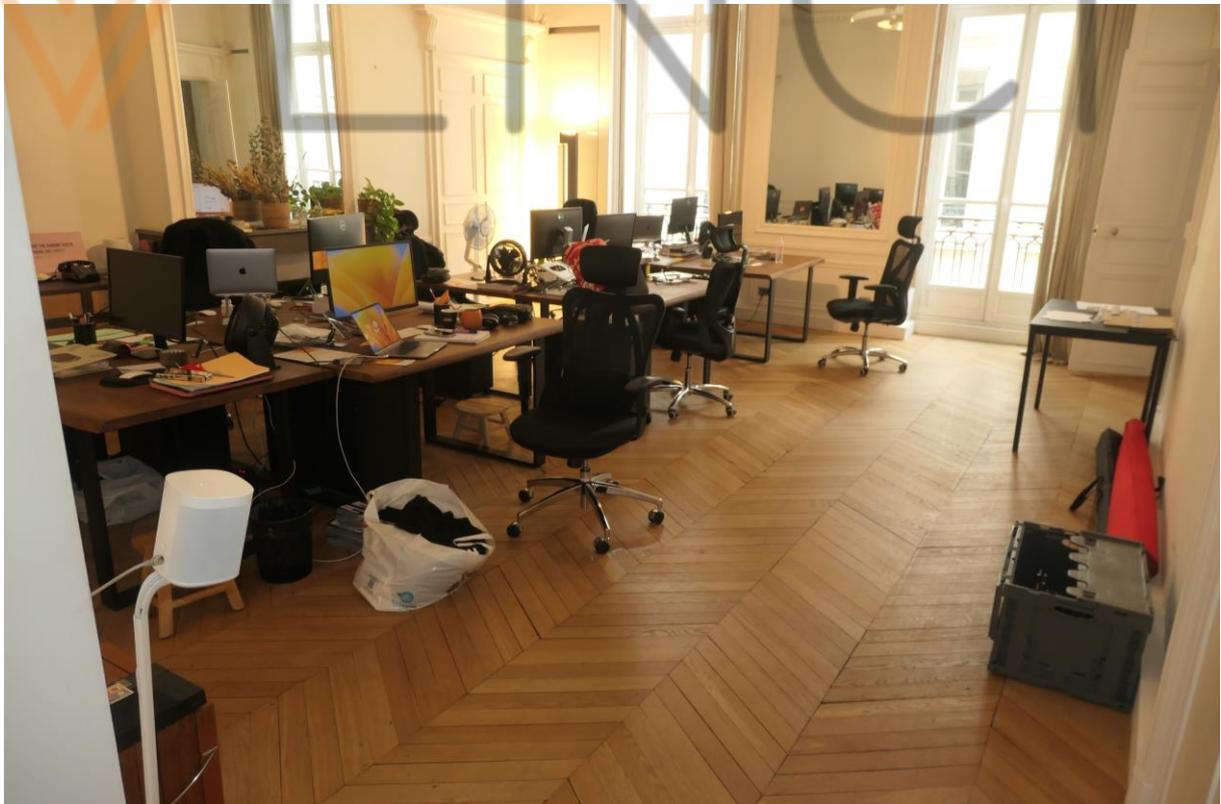


30





31 Plateau de bureaux à gauche dans l'entrée et donnant sur la rue des Petits Champs





33 Bureau de direct°, au fond à droite du plateau...



34 ... donnant également côté rue des Petits Champs





35



36 Passage depuis le bureau de direction vers la salle de réunion



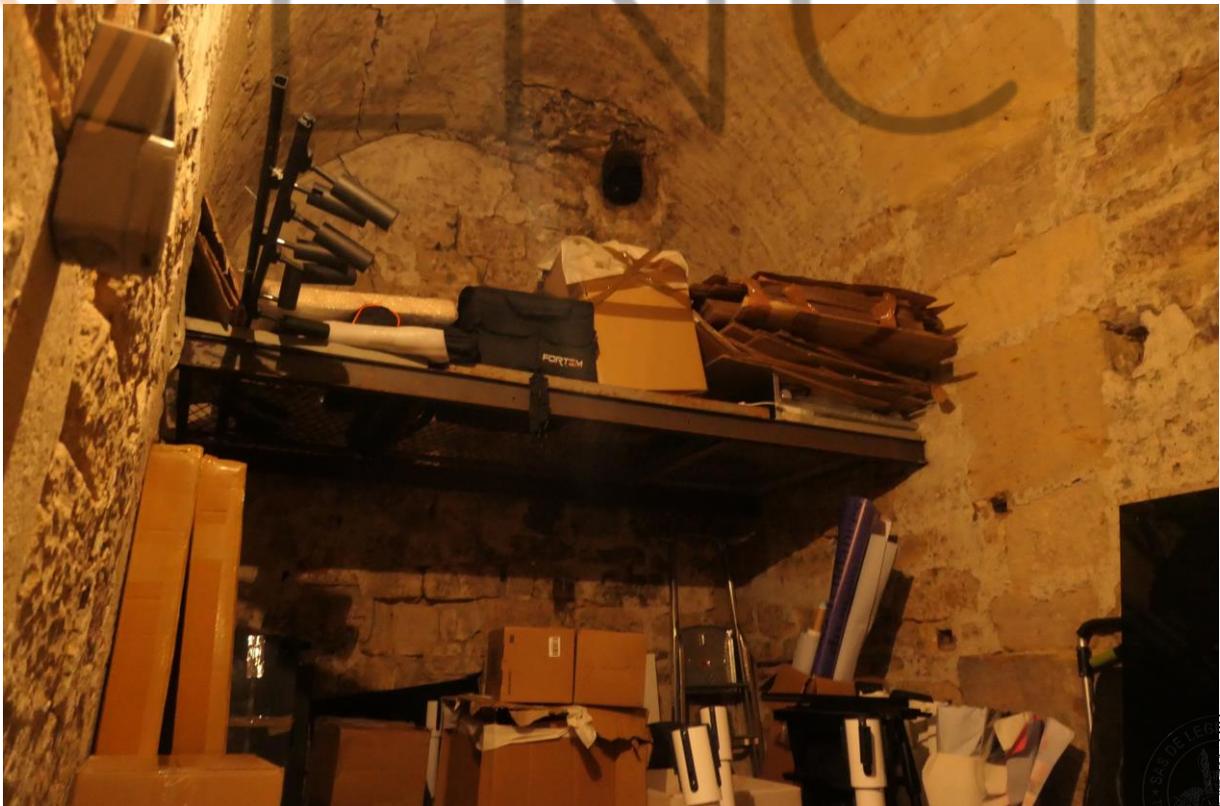
37 Porte d'accès aux caves depuis le hall du bâtiment A



38 Cave 1, premier niveau, porte « Burger »



39



40





41 Cave 2, second niveau porte face escalier, fermée



42



