



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE

ET LE DIX HUIT OCTOBRE

De 13h 00 à 16h30

A la requête de :

CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PREVOYANCE DE FRANCE IDF banque coopérative régie par les articles L 512 – 85 et suivants du code monétaire et financier, 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 registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382 900 942, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés es qualité audit siège social.

Pour qui domicile est élu au cabinet de Maître Ingrid FOY, Avocat au Barreau de Seine Saint Denis demeurant 13, mail centre-ville 93110 ROSNY SOUS BOIS

Téléphone : 01.49.35.70.13

Toque : 116

Déférant à cette réquisition :

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,

Agissant en vertu de :

- 1) La copie exécutoire d'un acte reçu en date du 30 décembre 2020 par devant Maître Olivier MILHAC, Notaire au sein de la SAS MARAIS BASTILLE NOTAIRES, titulaire d'un office notarial à PARIS (75004) 25, boulevard Beaumarchais et contenant :
 - vente et prêt acquisition d'un montant de 2 300 000,00 € consentis pour une durée de 24 mois (...), destinés à financer les biens et droits immobiliers ci-après désignés et ayant fait l'objet d'un avenant sous-seing privé signé entre les parties en date du 22/12/2022 prorogeant la durée du prêt au 30/12/2023.
 - Une inscription de privilège du prêteur de deniers publiée le 29/01/2021, volume 93 04 P05 2021 V283 à la conservation des hypothèques de SEINE SAINT DENIS sur les biens et droits immobiliers ci-après désignés, et renouvelée le 12/01/2023, volume 93 04 P01 V 593.
- 2) Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 05 août 2024.
- 3) Une ordonnance sur requête rendue par le Juge de l'Exécution près du Tribunal Judiciaire de BOBIGNY en date du 15/10/2024.
- 4) Des articles R 322-1 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.

Certifie m'être rendu ce jour à 13 heures au 27, rue Hoche 93100 MONTREUIL à l'effet de dresser le dit procès-verbal de description des biens immobiliers ci-après désignés et appartenant à :

SARL [REDACTED] dont le siège social est 75, rue de Lourmel 75015 PARIS, identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] au registre du commerce et des sociétés de PARIS, prise en la personne de son représentant légal domicilié es qualité au-dit siège social.

Là étant, en présence de :

- Monsieur Mickael BEUFILS, Serrurier,
- Monsieur Jean Louis CHIERE, Diagnostiqueur du Cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS,
- Monsieur Tiberiu FRASSIS, témoin,
- Monsieur Allal LE GUENNEC, témoin,

J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Sur la commune de MONTREUIL (93100) au carrefour du 27, rue Hoche – 100/102, avenue de la Résistance et 93, Alexis Pesnon, dans un ensemble immobilier en copropriété, non immatriculé au registre national d'immatriculation de Syndicat de Copropriétaires – les lots 1 à 12 de l'état descriptif de division figurant au cadastre sous les références :

AP 319 lieu-dit 27, rue Hoche pour une contenance de 06 ares et 95 centiares.

Etant précisé dans le procès-verbal de cadastre que la parcelle objet des présentes est issue de la réunion de parcelles cadastrées section AP numéros 262 et 265 suivant procès-verbal de cadastre numéro 53 72Y du 28 septembre 2001, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 5 le 28 septembre 2001, volume 2001P numéro 3423.

Et plus particulièrement les lots 1 à 12.

Lot numéro 1 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 2 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 3 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 4 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 5 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 6 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 7 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 8 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 9 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 10 : au rez-de-chaussée, un emplacement de stationnement de voiture et les 3/1000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 11 : rez-de-chaussée bas, rez-de-chaussée haut : un local à usage d'activité sur 2 niveaux avec accès à partir du rez-de-chaussée haut par escalier privatif.
Et les 481/1 000èmes des parties communes générales.

Lot numéro 12 : rez-de-chaussée haut, premier et deuxième étage : un local à usage d'activité sur 2 niveaux avec accès à partir du rez-de-chaussée par un escalier privatif.
Et les 489/1000èmes des parties communes générales.

Etant précisé que les lots suscités forment la totalité de la copropriété.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant un état descriptif de division établi par un acte reçu par Maître LEROY, Notaire à PARIS dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de BOBIGNY 5 le 18 juin 1993, volume 1933 P numéro 1543.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tous droits et toutes servitudes pouvant y être attachés, 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 aout 2024 et précédemment visé.

2. Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à société [REDACTED] suite à l'acquisition qu'elle en a faite par un acte reçu en date du 30 décembre 2020 par Maître Olivier MILHAC, Notaire au sein de la SAS MARAIS BASTILLE NOTAIRES, titulaire d'un office notarial à PARIS (75004) 25, boulevard Beaumarchais et publié le 29/01/2021 référence 9304P05 2021 P423 au service de la publicité foncière de SEINE SAINT DENIS.

3. Conditions d'occupation et charges :

L'immeuble est actuellement occupé par la société « Le Service au Quotidien » qui occupe les locaux du rez-de-chaussée et une pièce au niveau bas du rez-de-parking.
Le loyer est de 4523.46 Ttc.

Une seconde société dénommée « FMI » occupe un local au rez-de-parking.

Pas d'informations sur le montant du loyer acquitté.

Tout le reste du bâtiment est inoccupé et une partie des locaux a été condamnée pour éviter les squats.

(Photographies 1, 2 et 3)

4. Situation géographique :

L'immeuble se trouve au carrefour de l'avenue de la Résistance, de l'avenue Hoche et est bordé par l'arrière par l'avenue Alexis Pesnon.

Le bâtiment est essentiellement desservi par l'avenue de la Résistance, et il existe un dénivelé entre l'avenue de la Résistance et la rue Alexis Pesnon.

La ligne de métro la plus proche est la station de métro 9, Croix de Chavaux.

Une ligne de bus passe au niveau de l'avenue de la résistance, à quelques encablures du bâtiment.

La mairie de MONTREUIL et le centre-ville ne sont qu'à 500 mètres de l'emplacement du bâtiment avec tous les commerces de proximité et services à la personne.

II. DESCRIPTION DETAILLEE :

1. Le rez-de-chaussée :

- **Entrée :**

Sol : carrelage.

Murs : peinture.

Plafond : dalles de faux plafond.

Une batterie de boîte aux lettres.

On accède par une porte vitrée en PVC qui donne sur l'avenue de la Résistance.

(Photographie 4)

- **Local Vigile (à main gauche) :**

Sol : carrelage.

Murs : peinture.

Plafond : dalles de faux plafond.

(Photographie 5)

- **Toilettes (à main droite dans le hall en retour) :**

Sol : carrelage.

Murs : carrelage.

Plafond : dalles de faux plafond.

Un lavabo à colonne. Les toilettes sont séparées.

(Photographies 6 et 7)

- **Local « le Service au Quotidien » :**

Ces locaux disposent d'un couloir commandant 2 bureaux en partie droite et un grand espace « open space » sur la partie arrière.

Sol : moquette.

Murs : peinture.

Plafond : panneaux de faux plafond.

Les fenêtres sont en PVC double vitrage et donnent pour les bureaux à main droite sur l'avenue de la résistance et sur les bureaux arrière sur le parking côté rue Alexis Penon.

(Photographies 8 à 13)

2. Niveau inférieur (rez-de-parking côté rue Alexis Penon) :

On y accède par un escalier à la française, carrelé.

Murs et plafond : peinture.

Présence d'une armoire électrique située à mi-course de l'escalier.

(Photographie 14)

- **L'espace central :**

L'espace central commande l'accès à la cour, à l'armoire réfrigérée de la société « le service au quotidien », des toilettes et de la société FMI.

Sol : linoléum.

Murs et plafond : peinture.

(Photographie 15)

- **Local réserve de la société « le Service au quotidien » :**

Une pièce dépendant de la société située au rez-de-chaussée abrite une grande armoire frigorifique ainsi qu'un petit espace de réserve.

Sol : carrelage.

Murs : peinture.

Plafond : dalles de faux plafond.

(Photographies 16, 17 et 18)

- **Local de la société FMI :**

L'entrée se fait par la porte extérieure protégée par un rideau métallique.

A l'intérieur, les bureaux sont disposés d'un couloir en « L » et de 2 bureaux, une salle de repos et une réserve.

Pour l'intégralité des bureaux :

Sol : linoléum.

Murs : peinture.
Plafond : dalles de faux plafond.
L'entrée se fait par une porte PVC pleine.

(Photographies 19 à 24)

3. Premier étage :

Nous pénétrons aux étages par le 102 de l'avenue de la résistance.
Un escalier à la française permet de desservir les 2 niveaux.

Entrée :

Sol : carrelage.
Murs et plafond : peinture.
Une grande armoire électrique technique située au droit de la porte d'accès en PVC protégée par un rideau métallique.

Un plan du plateau est visible au droit de la porte d'entrée.

(Photographies 25 à 28)

Tout l'étage est subdivisé en un grand couloir qui commande 7 bureaux et un grand open space sur la partie arrière.

Le couloir et les bureaux à 3 exceptions près disposent de linoléum au sol ou de parquet flottant.

Les cloisons amovibles sont peintes ainsi que les murs.
Chaque bureau dispose de panneaux de faux plafond.

Tous les ouvrants donnant sur l'extérieur sont en PVC double vitrage.
Les pièces disposent de chauffage électrique.

(Photographies 29 à 41)

4. Deuxième étage :

Nous accédons au deuxième étage par la suite de l'escalier tournant qui arrive sur le palier commandant les 2 accès aux bureaux : un à main droite et un à main gauche.

Les deux parties ne communiquent pas.

(Photographies 42, 43 et 44)

- **Le plateau de droite :**

Le couloir en « L » commande l'accès à 3 bureaux et à des toilettes.

Le revêtement au sol de l'intégralité du plateau est en linoléum.

Murs : peinture.

Plafond : panneaux de faux plafond.

Tous les ouvrants sont constitués de PVC, double vitrage et alimentés de chauffage électrique.

(Photographies 45 à 51)

- **La partie gauche :**

Un couloir commande deux bureaux dont un en second jour et un grand plateau.

Tous les bureaux et couloirs sont composés de parquet flottant.

Murs : peinture.

Plafond : panneaux de faux plafond.

A l'exception du bureau numéro 2, les autres pièces sont ajourées par des fenêtres fixes ou ouvrantes en PVC, double vitrage.

Le tout est chauffé par des chauffages électriques.

(Photographies 52 à 55)

5. Parking extérieur :

Sur la partie arrière du bâtiment en contrebas de celui-ci au droit de la rue Alexis Penon se trouve un espace de parking avec un portail à ouverture automatique disposant d'une cellule photoélectrique.

Le revêtement du sol est en bitume et présente plusieurs traces de raccords mais est en bon état d'entretien.

(Photographie 56)

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.

Mes opérations terminées à 16 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.

Cinquante-six photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF

Commissaire de Justice Associé





1 100/102, avenue de la Résistance 93100 Montreuil



2 Angle avec 27, rue Hoche





3 93, rue Alexis Pesnon

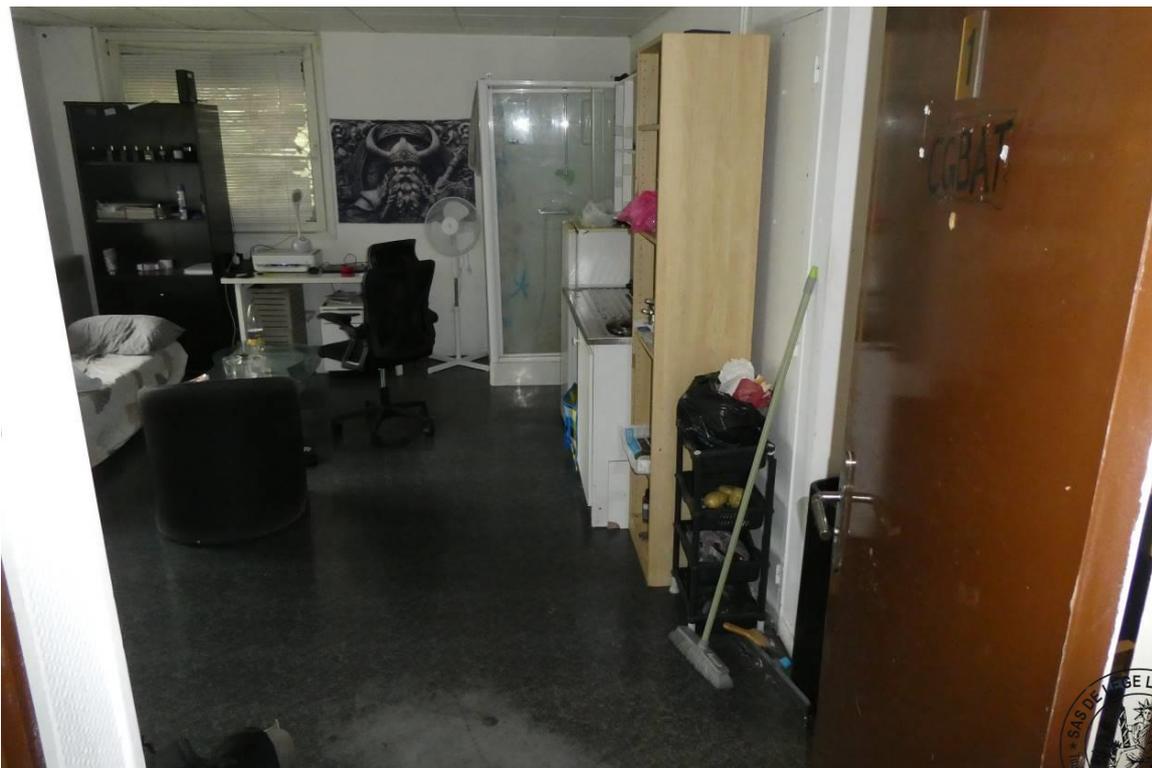


4 Rez-de-chaussée, Entrée par le 100, av de la Résistance

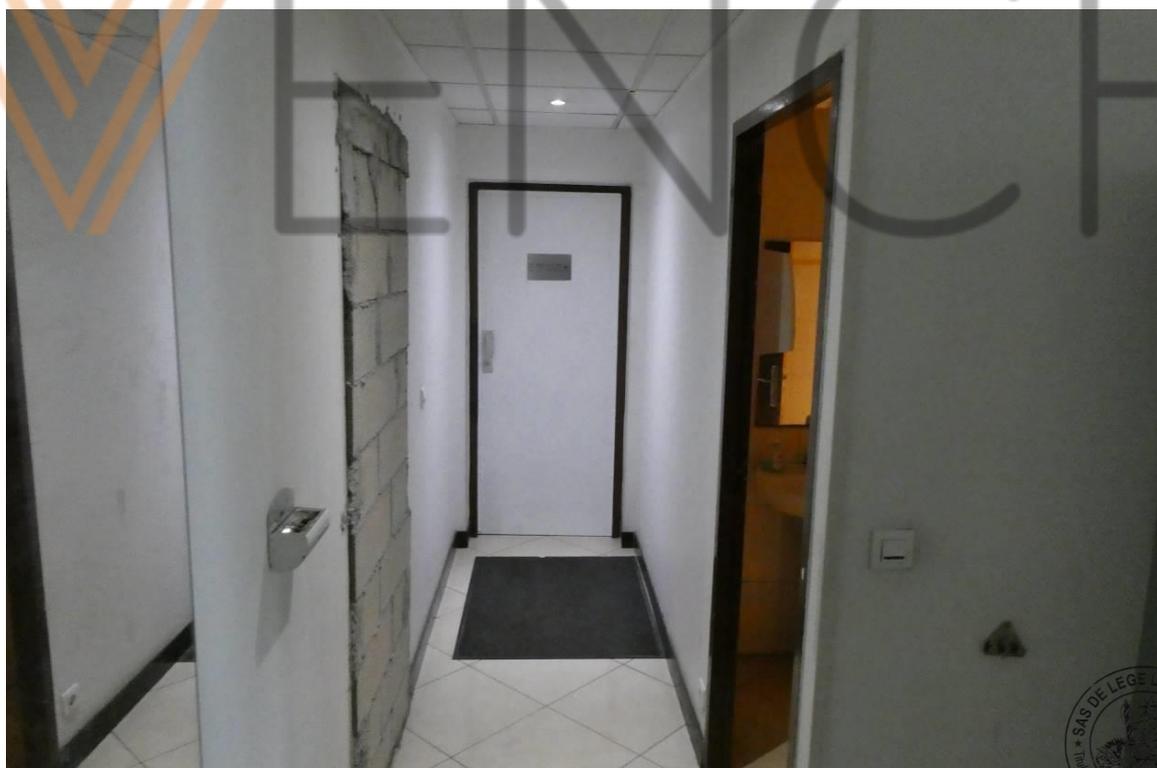
13

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



5 Local vigile



6 Accès toilettes



8 Locaux société « Le Service Quotidien »



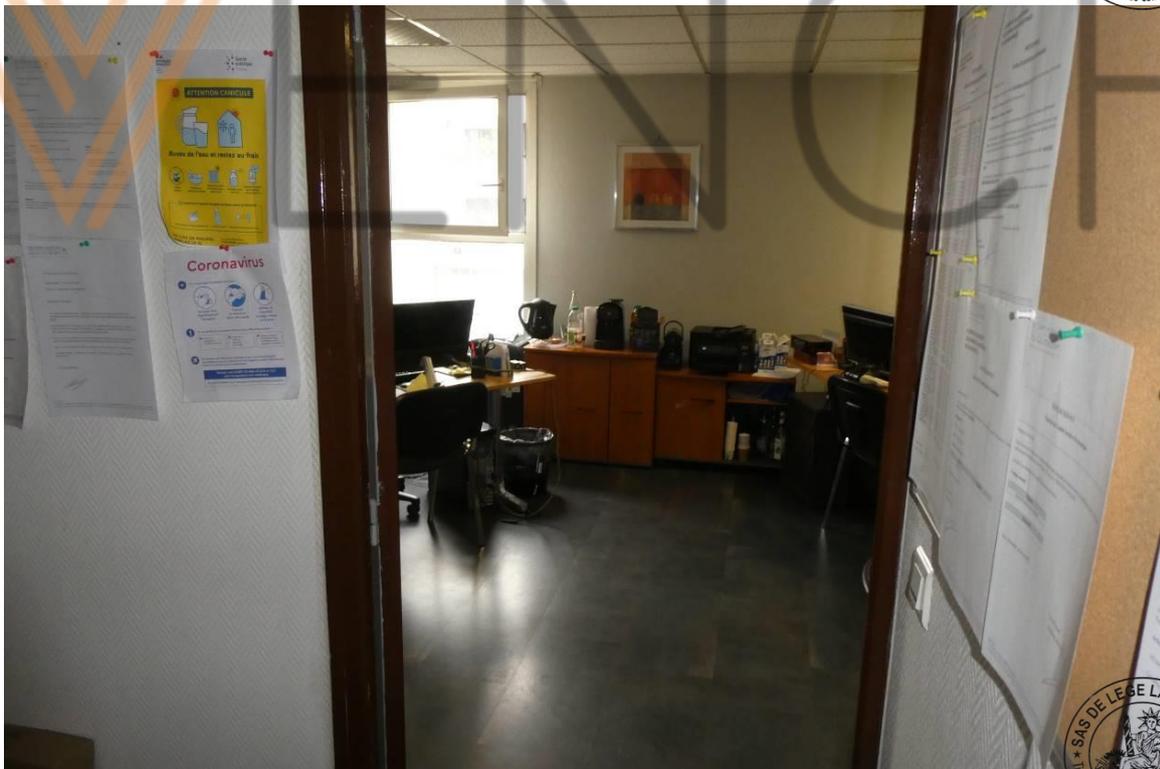
9 Accueil



10 Premier bureau côté avenue de la Resistance



11 Second bureau



12 Grand bureau côté cour arrière





13



14 Accès au niveau inférieur, côté rue Alexis Pesnon

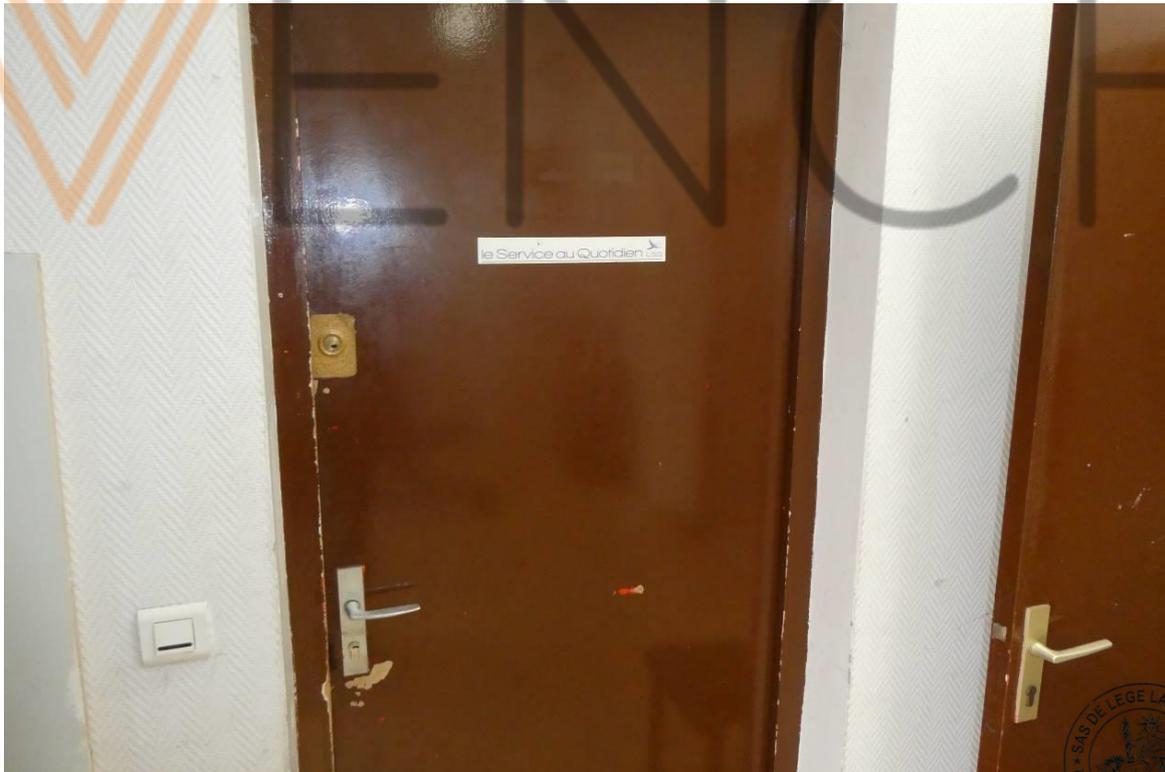
18

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



15 Espace central



16 Local réserve réfrigérée Le Service Quotidien »



17



18

20

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



19 Local Société FMI



20 Entrée couloir



21 Bureau 1



22 Salle annexe



23 Bureau 2



24 Réserve



25 Accès aux étages par le 102, avenue de la Résistance



26 Hall

24

SAS DE LEGE LATA CDJA

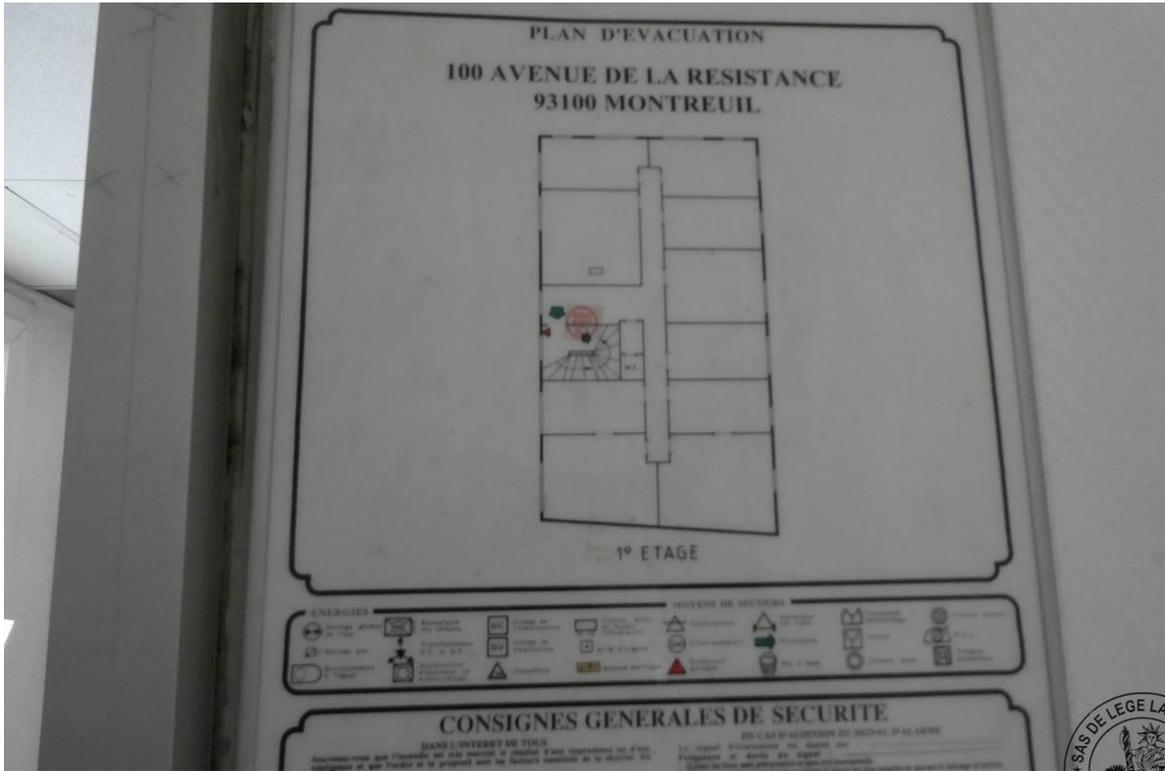
Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



27 Armoire électrique



28 Vers le premier étage



29 Plan du 1^{er} étage



30 Partie droite, couloir de distribution



31 Bureau 1



32 Suite du couloir de distribution





33 Bureau 2



34 Bureau 4



35 Bureau 5



36 Plateau arrière



37



38

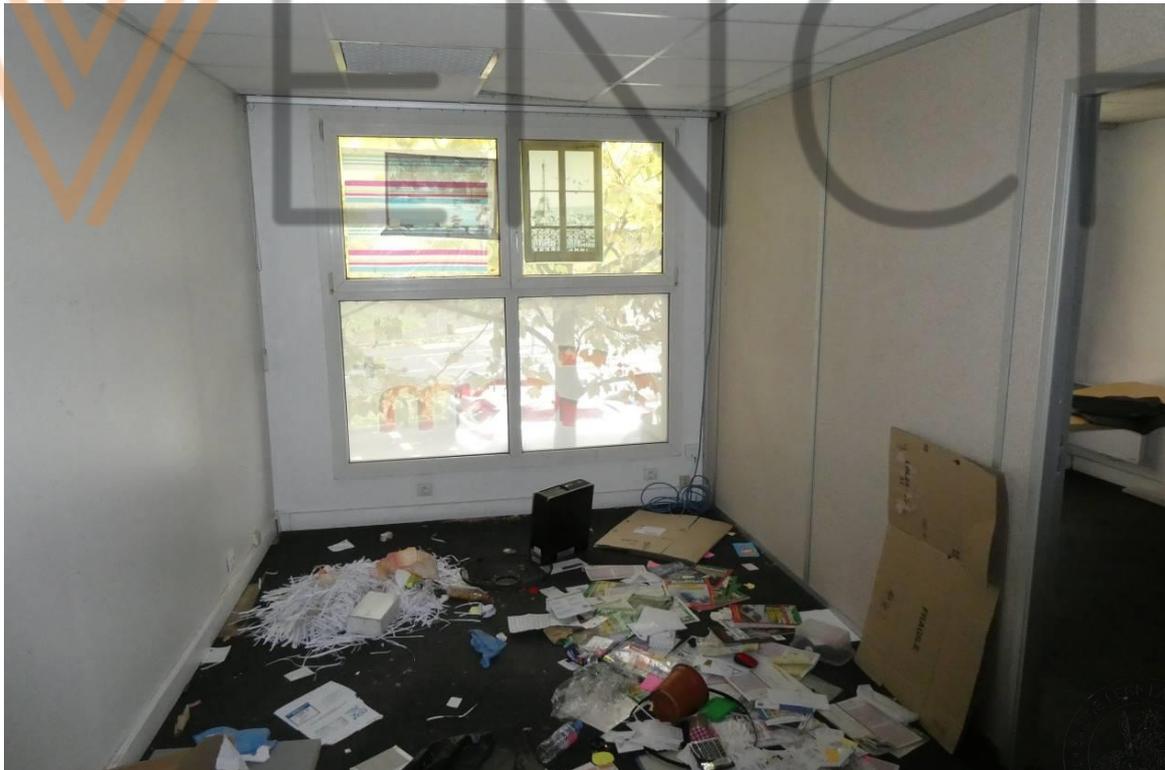
30

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com

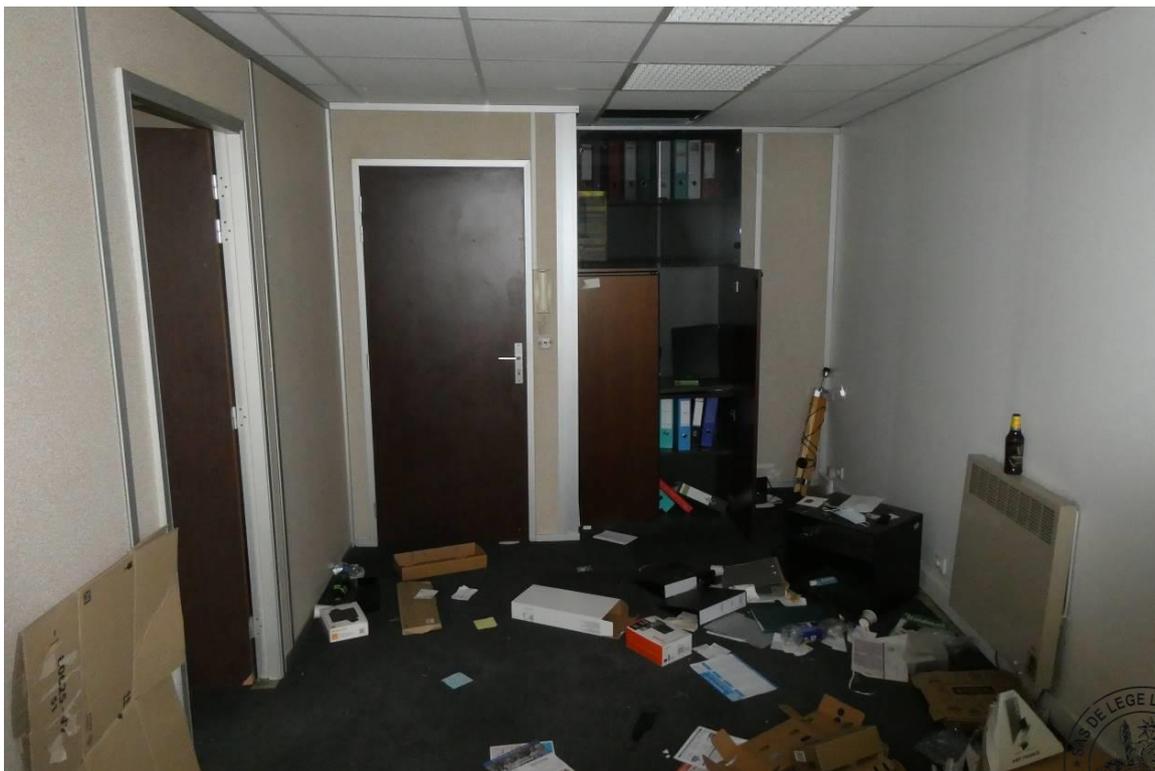


39 Bureau 6



40 Bureau 7





41



42 Accès au second étage

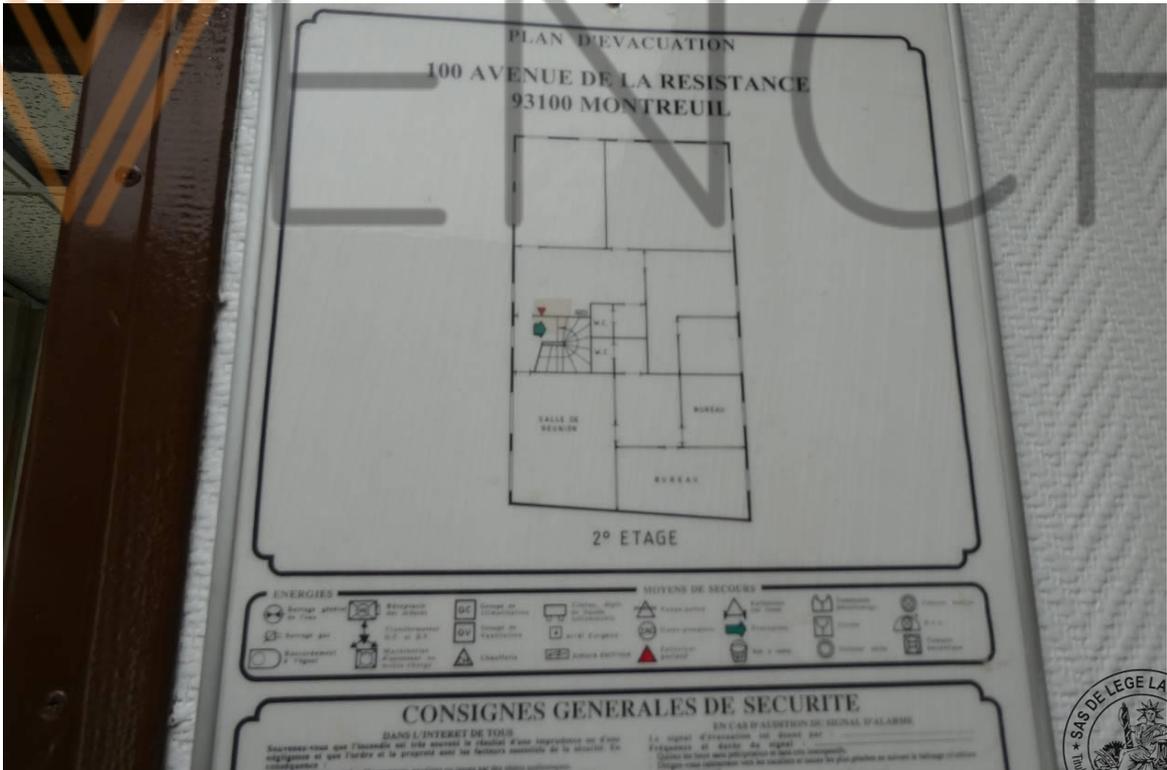
32

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



43 Palier du 2^{ème} étage



44 Plan du second étage



45 Entrée sur la partie droite



46 Couloir de distribution



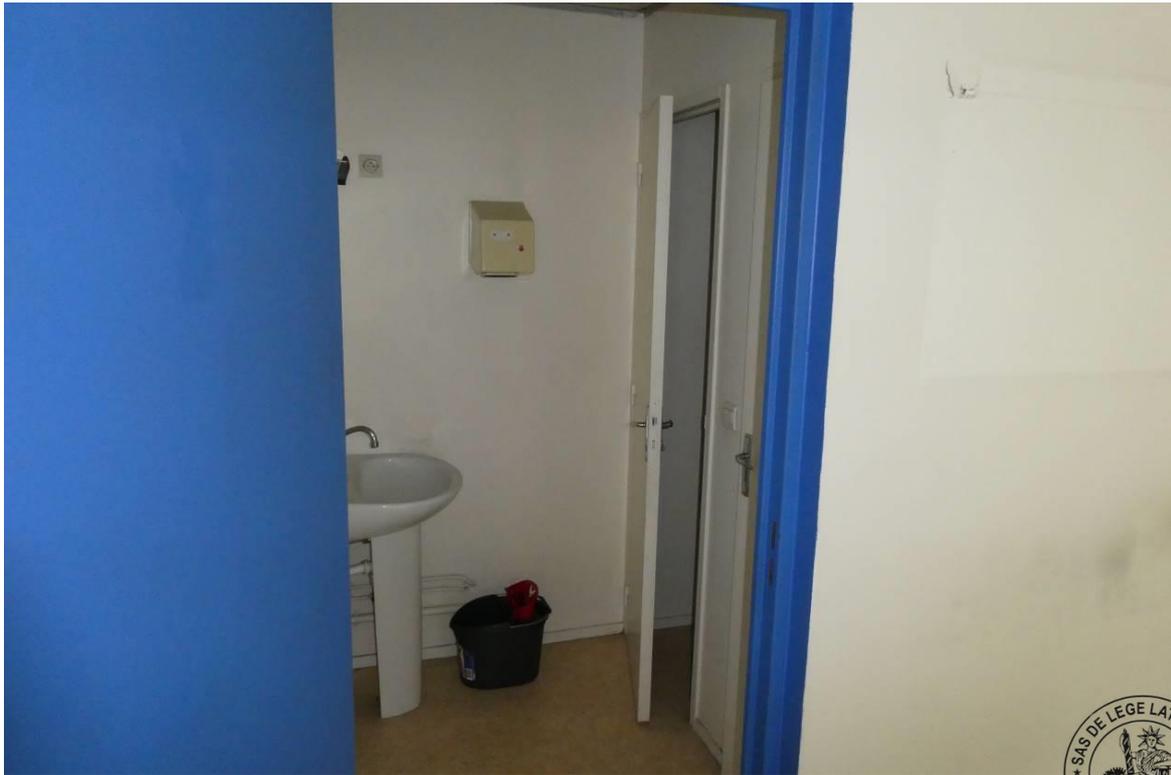


47 Bureau 1



48 Bureau 2





49 Toilettes



50 Bureau 3





51



52 Accès partie gauche sur le palier

37

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com



53 Distribution entrée et bureaux 1 et 2



54 Grand bureau 3



55



56 Parking extérieur arrière

39

SAS DE LEGE LATA CDJA

Titulaire d'un Office de Commissaire de Justice /39 rue de Liège 75008 PARIS/contact@etude-dll.com