

# DE LEGE LATA

Huissiers de Justice Associés

39, rue de Liège  
75008 PARIS

**PROCES VERBAL DE CONSTAT**





**EXPEDITION**

## **DE LEGE LATA**

Huissiers de Justice Associés

---

# **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN**

**ET LE VINGT ET UN AVRIL**

**De 8h30 à 12h00**

**A la requête de :**

**SOCIETE BPE**, anciennement Banque Privée Européenne, dont le siège social est 62, rue du Louvre 75002 PARIS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 384 282 968, agissant poursuites et diligences de son Président de Directoire en exercice domicilié es qualité au dit siège.

Pour laquelle domicile est élu au cabinet de Maître Katia SITBON, avocat au Barreau de Paris dont le siège social est 80, avenue de Breteuil 75015 PARIS.

*Téléphone : 01 83 75 42 70*

**Déférant à cette réquisition :**

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

**Agissant en vertu de :**

- La copie exécutoire d'un acte reçu en date du 10 décembre 2003, par devant Maître Jacques BENHAMOU, Notaire Associé dont le siège est 122, rue de la Boétie 75008 PARIS comportant prêt immobilier numéro 04 78 57 46 87 58 05, souscrit par la SCI PAP auprès de la BPE d'un montant de 1 400 000,00 € remboursable en 15 années au taux intérêt annuel variable comprenant un taux fixe de 3,64 % et un taux variable selon l'index de référence EURIBOR dont la valeur de l'index de base était fixée à 2,1430%.
- Une ordonnance rendue par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de Paris en date du 16 Avril 2021.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 12 mars 2021.
- Des articles R 322 - 1 à 322 - 3 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution à l'effet de recueillir les renseignements et de dresser le procès-verbal descriptif des biens situés après désignés tel qu'il apparaît dans le commandement précédemment visé ci-dessus.

Me suis transporté ce jour à 08 heures 30 minutes au droit de l'immeuble situé 129, rue d'Aboukir 75002 PARIS à l'effet de dresser le procès-verbal de description du dit bien immobilier et appartenant à :

© AVOVENTES.FR

Et dont la requérante se propose de poursuivre la vente judiciaire.

à étant en présence de :

© AVOVENTES.FR

locataire de l'immeuble, propriété de la [ ] ont été dépêchés par leur employeur, le gérant de la [ ] locataire des lieux, afin de nous autoriser à pénétrer dans les lieux et à procéder aux opérations de description et de diagnostics.

## **I. DESIGNATION GENERALE**

### **1. Présentation du bien :**

Sur la commune de PARIS (75002) au 129, rue d'Aboukir, un immeuble cadastré section AO numéro 156 lieu-dit « 129, rue d'Aboukir » pour une contenance de 01 are et 98 centiares.

Ce lot se décompose de la manière suivante :

Un bâtiment sur rue élevé sur cave et partie sur terre-plein d'un rez-de-chaussée, cinq étages et un sixième mansardé.

Un bâtiment à droite et au fond de la cour élevé sur cave d'un rez-de-chaussée de cinq étages et d'un sixième mansardé.

Une cour couverte.

Tel que lesdits biens et droits immobiliers existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tous droits quelconques pouvant y être attachés sans aucune exception ni réserve sauf à tenir compte de ce qui a été indiqué à l'acte authentique du 10 décembre 2003 contenant vente.

*(Photographies 1 à 6)*

### **2. Origine de Propriété**

Les biens et droits immobiliers concernés appartiennent à la suite à l'acquisition qu'elle en a faite par devant Maître Jacques BENHAMOU, Notaire à Paris (75008) 122, rue de la Boétie en date du 10 décembre 2003 et dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de Paris les 12 et 22 janvier 2004, volume 2004, P numéro 142.

### **3. Conditions d'occupation et charges :**

Les lieux sont actuellement occupés par la société FAUST, à la d'un bail commercial, avec un loyer de 5000 euros mois.

Celle-ci y exerce une activité dans le domaine de la confection et de la vente de prêt à porter, qui occupe l'intégralité de l'immeuble, des sous-sols au sixième étage mansardé.

Aucune information sur le syndic ne nous a été communiquée.

La taxe foncière déclarée payée par est d'un montant de 20 000 euros.

#### **4. Situation géographique :**

L'immeuble est situé sur la fin de la Rue d'Aboukir dans le quartier dit « du Marais » situé entre le Boulevard Réaumur et le Boulevard Saint Denis.

De nombreux commerces de même acabit que la société FAUST, confection et habillement, sont présents dans la rue et le quartier ainsi que quelques commerces de bouche.

Le quartier est desservi par les lignes de métro des stations « Sentier » ligne 3, et « Strasbourg- Saint Denis » lignes 4, 8 et 9.

Plusieurs bus passent à proximité notamment les bus numéros 38, 39, N13 et N14.

#### **II- DESCRIPTION DETAILLEE :**

L'immeuble s'étire en façade avec un retour et un bâtiment au fond en forme de « L ».

Il dispose d'une cour en partie centrale fermée par une verrière.

Cette cour est matérialisée à partir du troisième étage.

La verrière s'étire au-dessus du quatrième étage créant un espace important, fermé côté 127 par un mur de pavés de verre.

L'immeuble est agencé de la manière suivante indistinctement des bâtiments précédemment visés par :

- un second sous-sol,
- un premier sous-sol,
- un rez-de-chaussée,
- un premier étage,
- un deuxième étage,
- un troisième étage,
- un quatrième étage,
- un cinquième étage,
- un sixième étage mansardé,

##### **a) Second sous-sol :**

Le deuxième sous-sol est agencé sur deux niveaux : niveau haut et niveau bas (comme la plupart des étages de cet immeuble).

Le sol est recouvert de moquette.

Les murs sont recouverts de peinture.

Le plafond est traversé d'IPN, et d'un revêtement en tôle.

Ce deuxième sous-sol dispose de deux ascenseurs côte à côte qui commandent l'intégralité du bâtiment jusqu'au sixième étage et sont situés au fond à droite.

*(Photographies 7 à 10)*

Il existe au fond de ce second sous-sol, un local technique et électrique où se trouve une bonne partie des installations et machinerie du bâtiment.

*(Photographies 11 et 12)*

#### **b) Premier sous-sol :**

Ce sous-sol s'étire également sur deux niveaux.  
Il est commandé par un escalier central de quelques marches.  
Le sol est recouvert de parquet flottant.  
Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

L'intégralité de ce niveau est également occupé par de nombreux portants et vêtements (comme au second sous-sol).

Les ascenseurs se trouvent au niveau haut de ce sous-sol.

Il est commandé par l'escalier principal qui mène au rez-de-chaussée et par un escalier latéral de service passant derrière les caisses du rez-de-chaussée et débouchant sur le niveau haut du premier sous-sol.

*(Photographies 13 à 19)*

#### **c) Rez-de-chaussée :**

Le niveau bas du rez-de-chaussée est présent au niveau de l'entrée principale de l'immeuble.  
Il est composé de carrelage au sol.  
Les murs sont habillés de revêtement en bois et de peinture par endroit.  
Le plafond est également peint.

Ce niveau dispose d'une vitrine principale avec une porte centrale vitrée, et protégée par un rideau roulant métallique.

A ce niveau : une banque d'accueil fait office de caisse ainsi que de nombreux portants et îlots de présentation de vêtements.

Le niveau haut situé au fond est commandé par une volée de cinq marches.

Du parquet au sol et de la peinture aux murs et au plafond.

Les batteries d'ascenseur sont au fond à droite du niveau haut, près d'un bureau dont les parois sont vitrées.

*(Photographies 20 à 26)*

#### **d) Premier étage :**

Il est également composé par deux plateaux commandés au milieu par trois marches.

Le revêtement au sol est constitué de parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Il est ajouré sur la rue Aboukir par des baies vitrées qui correspondent à l'imposte de la vitrine du rez-de-chaussée qui continue au niveau du premier étage.

Il existe un petit local technique situé à main gauche où se trouvent une armoire de brassage et quelques installations.

Les batteries d'ascenseur se trouvent au fond à droite dans la continuité de celles décrites précédemment.

Au même niveau, en face des ascenseurs se trouve un bureau cloisonné de parois vitrées jouxtant l'escalier central commandant le premier étage et menant au second.

*(Photographies 27 à 36)*

#### **e) Deuxième étage :**

L'accès se fait toujours par l'escalier central, emprunté depuis le rez-de-chaussée.

Ce niveau dispose au sol de parquet au flottant.

Et de peinture aux murs et au plafond.

Il est ajouré par des fenêtres en bois, deux vantaux protégés par des rideaux et s'étirant sur la largeur du bâtiment côté rue d'Aboukir.

Les batteries d'ascenseur sont situées au fond à droite au niveau du plateau haut du deuxième étage.

Celui-ci est largement encombré toujours de vêtements et de portants.

*(Photographies 37 à 41)*

**f) Troisième étage :**

L'accès se fait également par l'escalier central.

Le revêtement au sol est en grande partie carrelé.

Les murs sont constitués pour le niveau de la pièce par de la peinture et au-dessus par une grande trémie matérialisée par les trois façades de l'immeuble, la façade latérale et la façade au fond rehaussées d'une verrière inclinée, et par un mur de pavés de verre en séparation avec l'immeuble voisin du 127.

Le plafond du troisième étage est en partie avant peint, et constitué en partie arrière, au niveau de la trémie de l'escalier, par ladite verrière.

La pièce est également ajourée côté rue d'Aboukir par des fenêtres deux vantaux protégées par des voilages.

L'étage est équipé en grande partie par une machine de confection qui s'étire sur toute la longueur du plateau avant et par des tables de travail et des casiers de rangement ainsi que des portants.

Sur l'arrière de cet étage au niveau des cages d'ascenseur, d'autres tables de travail et à repasser sont présentes sur la largeur.

*(Photographies 42 à 50)*

Pour accéder aux étages supérieurs, il faut emprunter désormais un escalier en colimaçon de service se trouvant en partie droite du bâtiment, venant depuis le rez-de-chaussée et remplaçant les escaliers centraux utilisés depuis le premier sous-sol de l'immeuble.

L'escalier de service en colimaçon est en béton peint et murs et plafond en crépi.

**g) Quatrième étage :**

L'accès se fait donc par les escaliers en colimaçon précédemment décrits.

Cet étage s'étire sur la façade latérale de l'immeuble ainsi que sur l'immeuble arrière et avant en forme de « U ».

Le couloir partant vers la droite commande un bureau administratif et les ascenseurs situés dans la continuité de ceux précédemment décrits.

Le sol de ce couloir est recouvert de parquet, et de peinture aux murs et au plafond.

*(Photographies 51 à 55)*

- **Bureau administratif situé au fond à gauche :**

Le sol est recouvert de parquet flottant.

Les murs et le plafond sont recouverts de peinture.

Des fenêtres deux vantaux en bois ajourent la pièce qui donnent sur la trémie précédemment décrite depuis le troisième étage.

*(Photographie 56)*

Sur la gauche, le couloir commande un bureau et une pièce en plateau faisant office de dressing côté bâtiment avant.

Il dispose de parquet au sol, et de peinture aux murs et au plafond.

*(Photographie 57)*

- **Plateau dressing situé à main droite dans ce couloir et traversant depuis la cour arrière vers la façade avant :**

Parquet au sol, peinture aux murs et plafond.

La pièce est ajourée par des fenêtres deux vantaux en bois donnant sur la rue d'Aboukir.

*(Photographies 58 et 59)*

- **Bureau donnant sur la rue d'Aboukir :**

Ce bureau dispose de parquet flottant au sol, de peinture aux murs et au plafond.

Il est également ajouré par des fenêtres en bois deux vantaux donnant sur la rue d'Aboukir, et dispose d'une petite dépendance à l'arrière faisant office de rangement.

*(Photographies 60 et 61)*

#### **h) Cinquième étage :**

Nous empruntons à nouveau l'escalier en colimaçon dans la continuité de l'étage précédent pour accéder au cinquième étage.

Cet étage est également agencé en « U » occupant les bâtiments arrière, latéral et avant en différentes pièces.

Le couloir permettant d'accéder sur la partie arrière partant à droite commande des vestiaires, des toilettes et les cages d'ascenseur.

Le revêtement en parquet flottant, peinture aux murs et au plafond est présent dans les trois pièces.

Il existe également un cabinet de toilette au sortir de l'escalier en colimaçon face à la porte.

*(Photographies 62 à 68)*

- **Vestiaires situés au fond à gauche face aux cabines d'ascenseurs :**

Ces vestiaires disposent de moquette au sol, de peinture aux murs et au plafond.

Ils sont ajourés par deux fenêtres en bois protégées par des barreaux extérieurs qui donnent sur la verrière inclinée précédemment décrite.

*(Photographies 69 et 70)*

- **En empruntant le couloir de gauche depuis le palier vers l'avant du bâtiment qui dessert deux bureaux et une salle de bain :**

Le sol est recouvert d'un revêtement en parquet flottant, de peinture aux murs et au plafond.

*(Photographie 71)*

- **Bureau donnant sur cour :**

Ce bureau dispose de parquet au sol, de peinture aux murs et au plafond.

Ce bureau est ajouré par deux fenêtres protégées par des barreaux extérieurs qui font face à celles du vestiaire précédemment décrit de l'autre côté de la cour.

Ces fenêtres donnent également sur la verrière protégeant la cour centrale de cet ensemble immobilier.

*(Photographies 72 et 73)*

- **Salle de bain située à main gauche dans le couloir :**

Elle est entièrement carrelée au sol et aux murs et recouverte de peinture au plafond.

Elle est totalement équipée d'un WC, d'un lavabo et d'une douche.

*(Photographies 74 et 75)*

- **Bureau de direction sur rue :**

Ce grand bureau occupe la largeur de l'immeuble.

Il dispose de moquette au sol, de peinture aux murs et au plafond.

La pièce est ajourée par quatre fenêtres deux ou trois vantaux en bois donnant sur la rue d'Aboukir.

*(Photographies 76 à 79)*

**l) Sixième étage :**

L'accès se fait toujours par le même escalier en colimaçon précédemment emprunté qui débouche sur un palier encombré et commande le couloir de droite qui permet d'accéder aux ascenseurs et à la réserve.

Le revêtement du couloir dispose de parquet au sol, peinture aux murs et au plafond avec quelques petites traces de dégâts des eaux visibles par endroit.

*(Photographies 80 à 84)*

- **Réserve située au fond à gauche :**

Elle est située au-dessus des vestiaires précédemment décrits, très encombrée, mansardée avec des poutres apparentes au plafond.

Elle dispose de parquet au sol, peinture aux murs et au plafond.

Deux fenêtres ajourent la pièce donnant sur la verrière.

*(Photographie 85)*

- **Couloir de gauche depuis le palier partant vers l'avant du bâtiment commande un bureau et deux réserves :**

Il dispose de parquet blanc au sol et de peinture aux murs et au plafond

*(Photographie 86)*

- **Bureau (situé à gauche au fond donnant sur la rue d'Aboukir) :**

Le bureau dispose de parquet flottant au sol, de peinture aux murs et lambris au plafond mansardé avec des traces d'humidité visibles par endroit notamment au niveau des poutres à gauche.

Ce bureau dispose également d'une pièce d'eau avec cumulus, lavabo et cabine de douche.

(Photographies 87 à 90)

- **Réserve 1 (située à main droite côté cour intérieure) :**

Elle dispose de parquet au sol, de peinture aux murs et de lambris au plafond mansardé. Des poutres prises dans le mur à colombage sont visibles.

La pièce est ajourée par des fenêtres donnant côté cour au-dessus de la verrière.

(Photographies 91, 92 et 93)

- **Réserve 2 (située côté rue) :**

Elle fait face à celle précédemment décrite.

Elle dispose de parquet au sol, de peinture aux murs et lambris au plafond.

Le plafond étant mansardé, ajouré par deux lucarnes.

Deux fenêtres donnant sur la Rue d'Aboukir, en bois deux vantaux.

(Photographie 94)

### **III- RAPPORTS D'EXPERTISES**

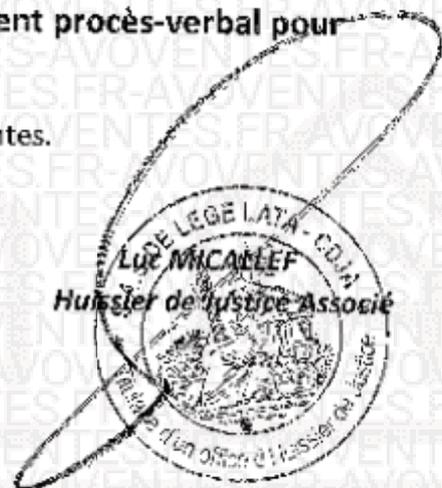
L'intégralité des rapports de métrage et diagnostic a été effectuée par la société PAILLARD dont le siège social est 64, boulevard de Charonne 75020 PARIS.

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 12h00 heures, 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.**

Quatre-vingt-quatorze photographies sont jointes aux présentes.







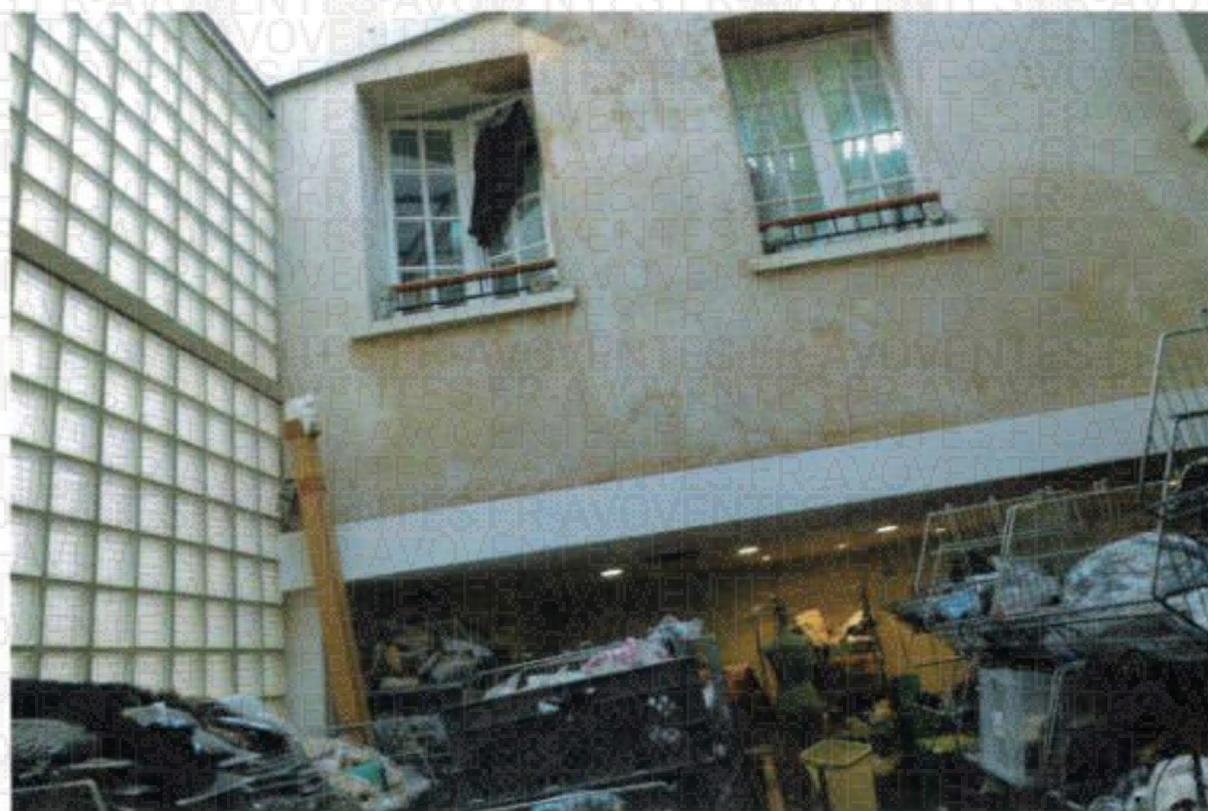
1 129, rue d'Aboukir P2<sup>ème</sup>



2



3 Espace intérieur avec retour de façades latérale et arrière, avec verrière au niveau du 4<sup>ème</sup>



4

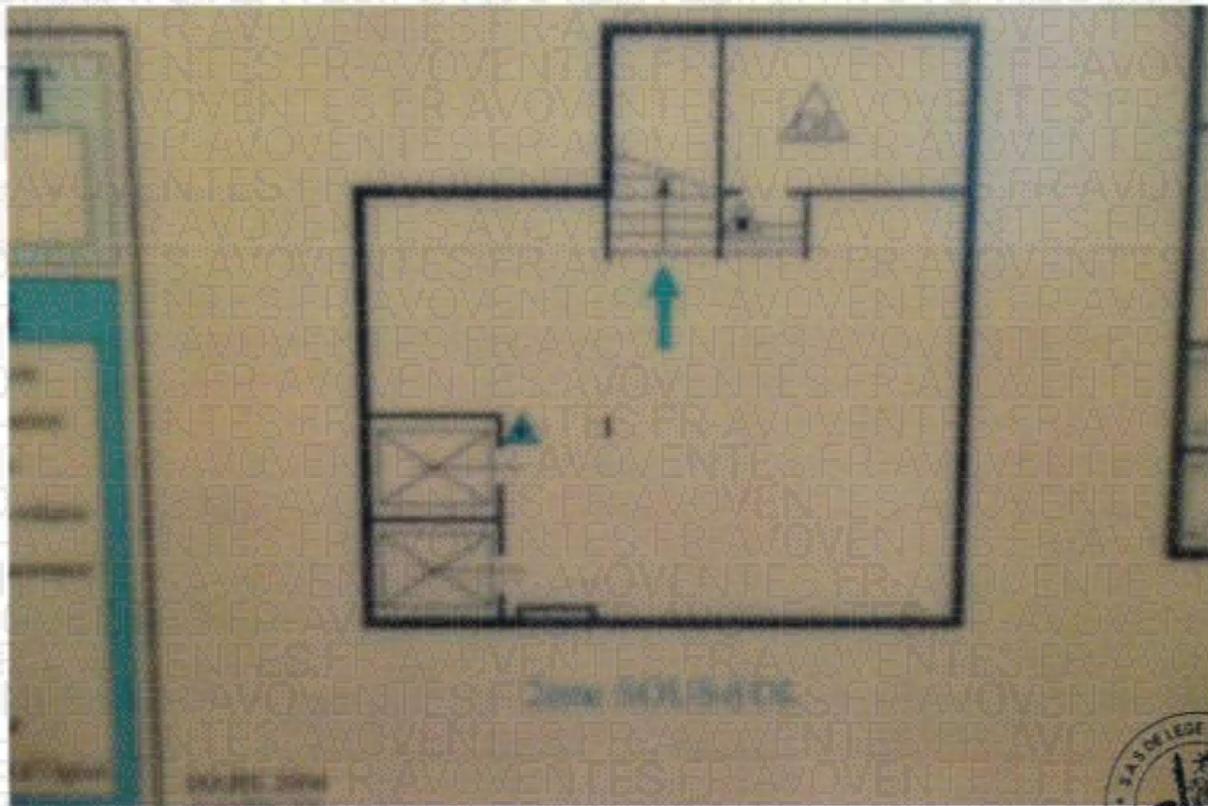


5

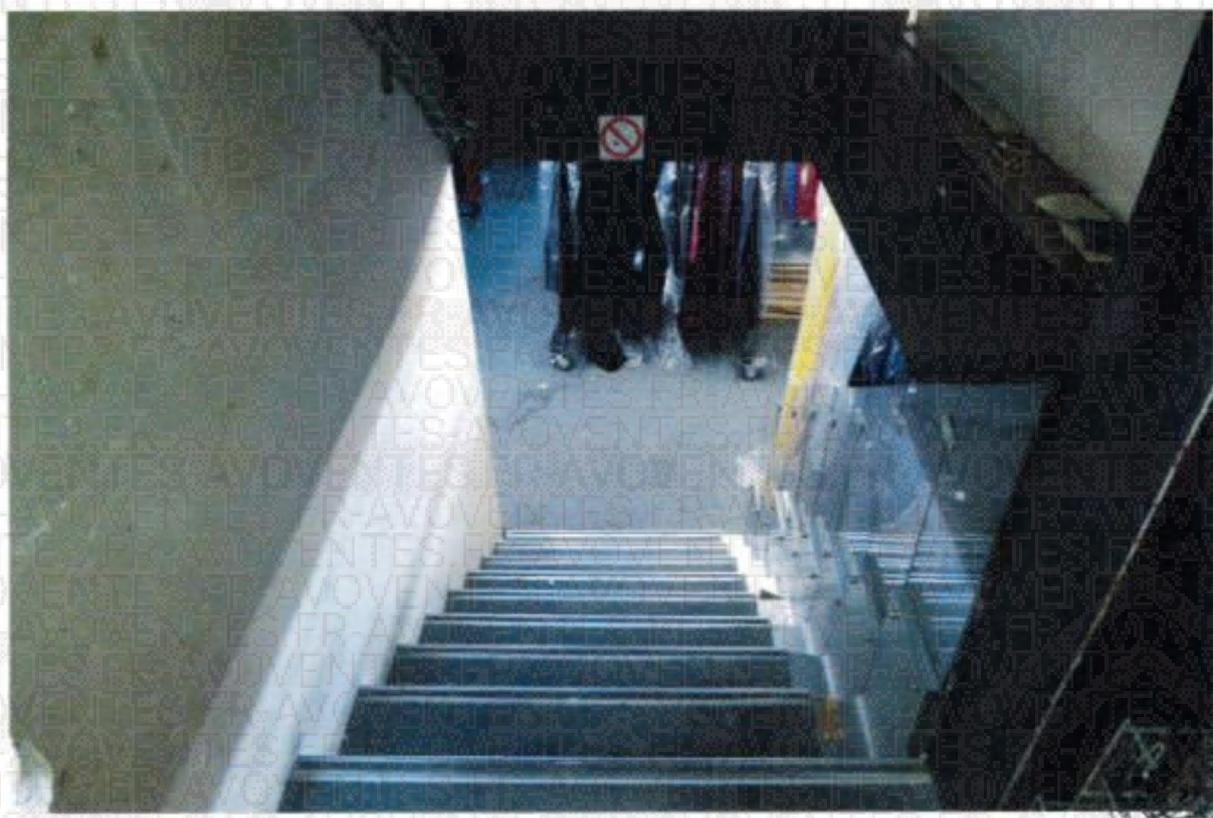


6 Plan général de l'immeuble par niveau





7 2<sup>ème</sup> sous-sol



8





9



10



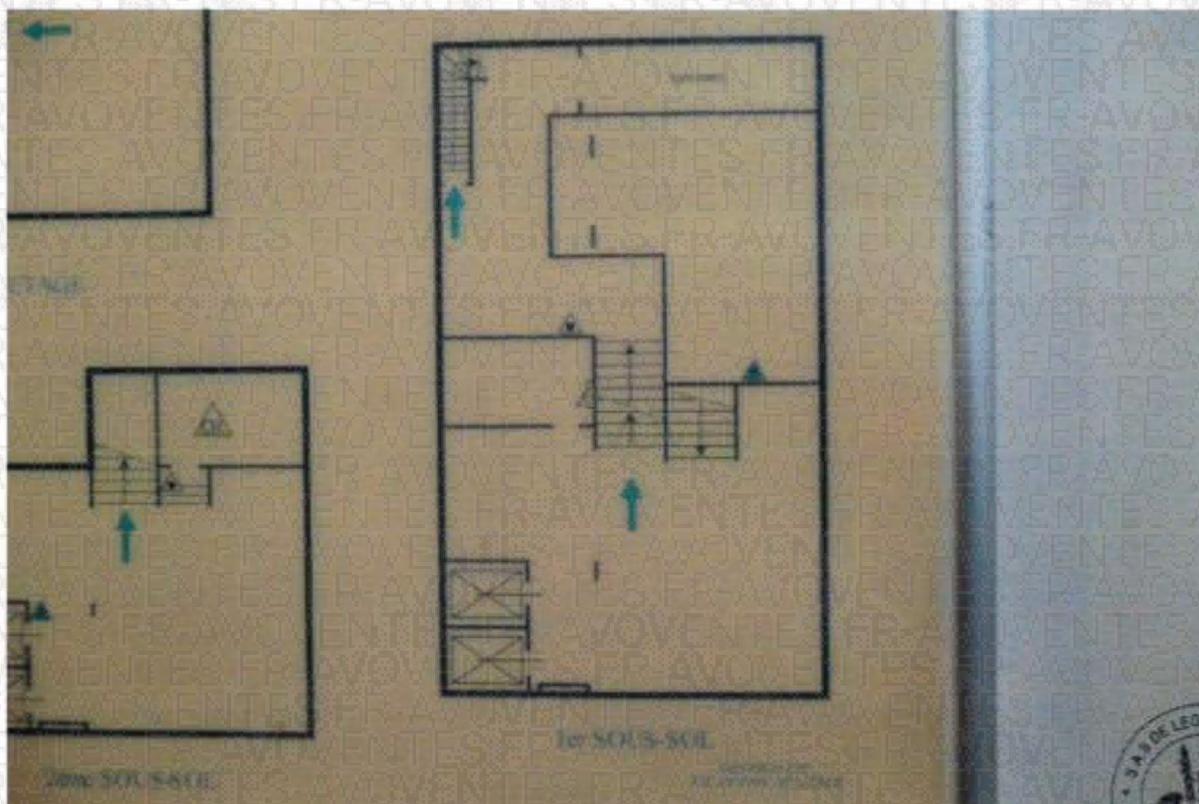


11 Local technique et électrique

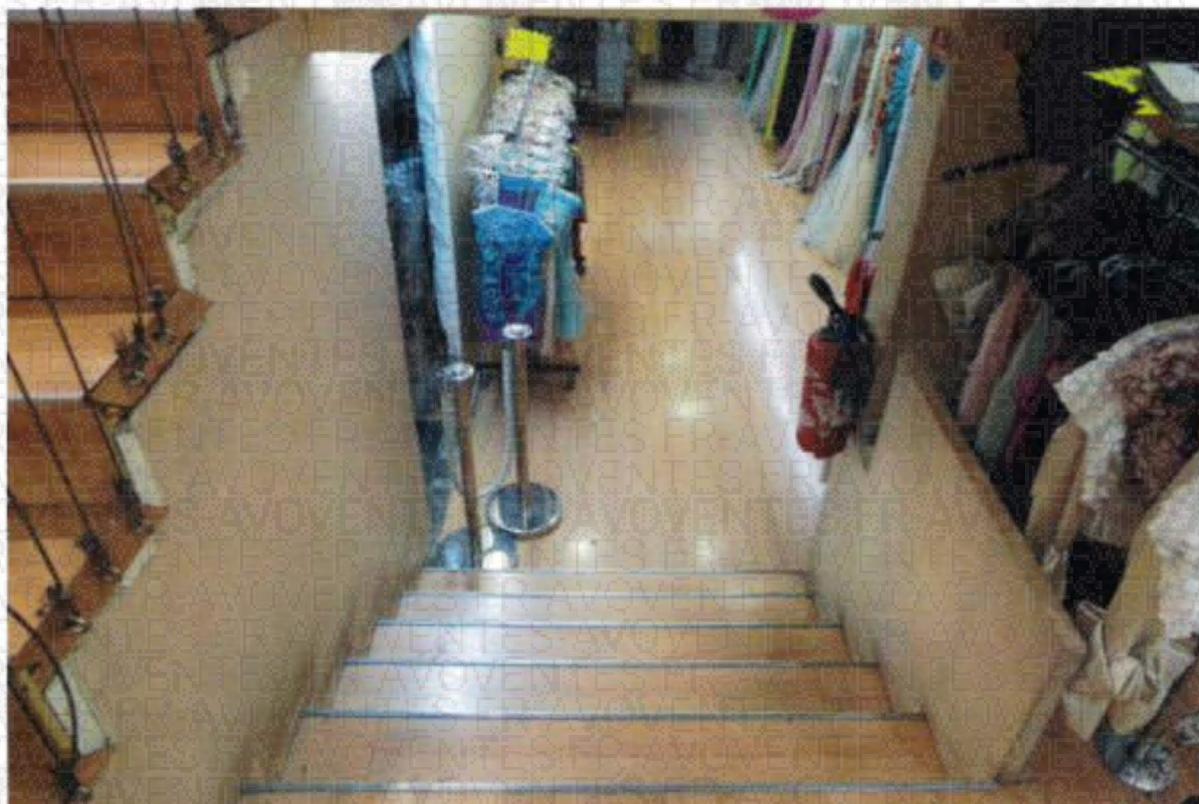


12





13 1<sup>er</sup> sous-sol



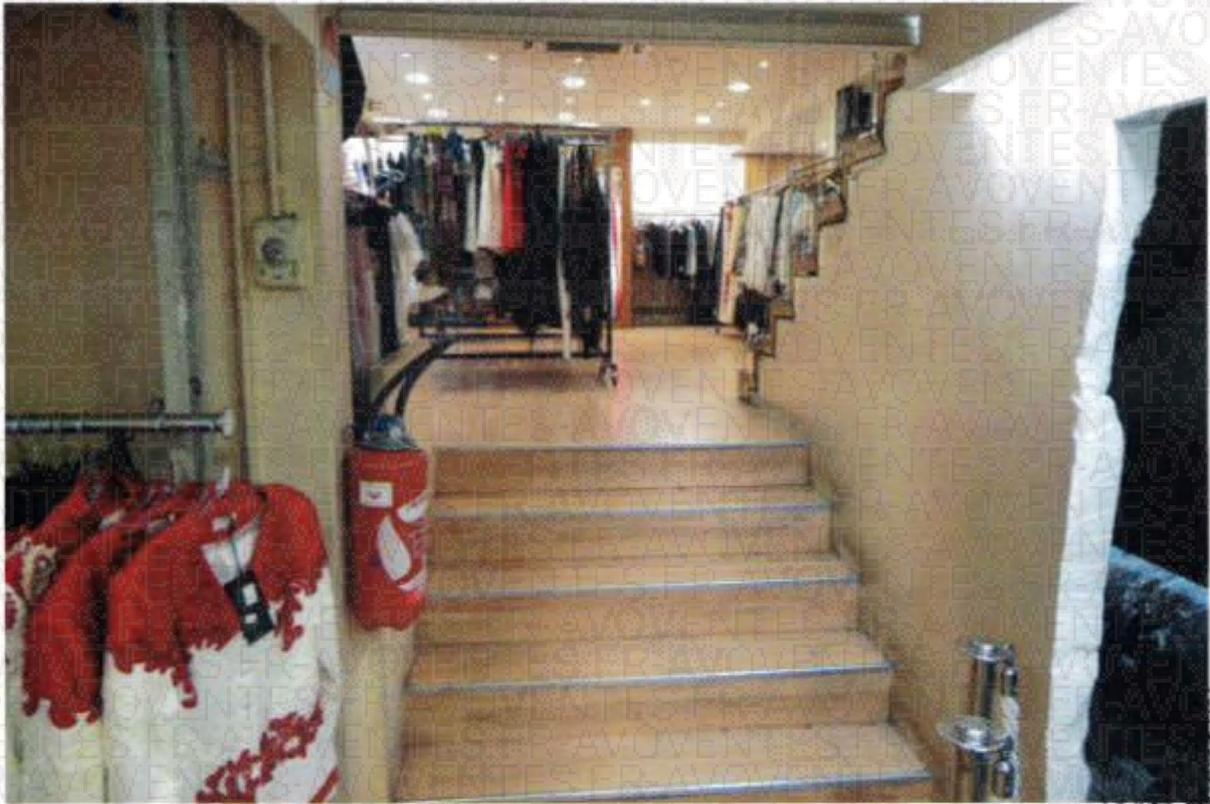
14 Niveau bas



15



16



17 Niveau haut

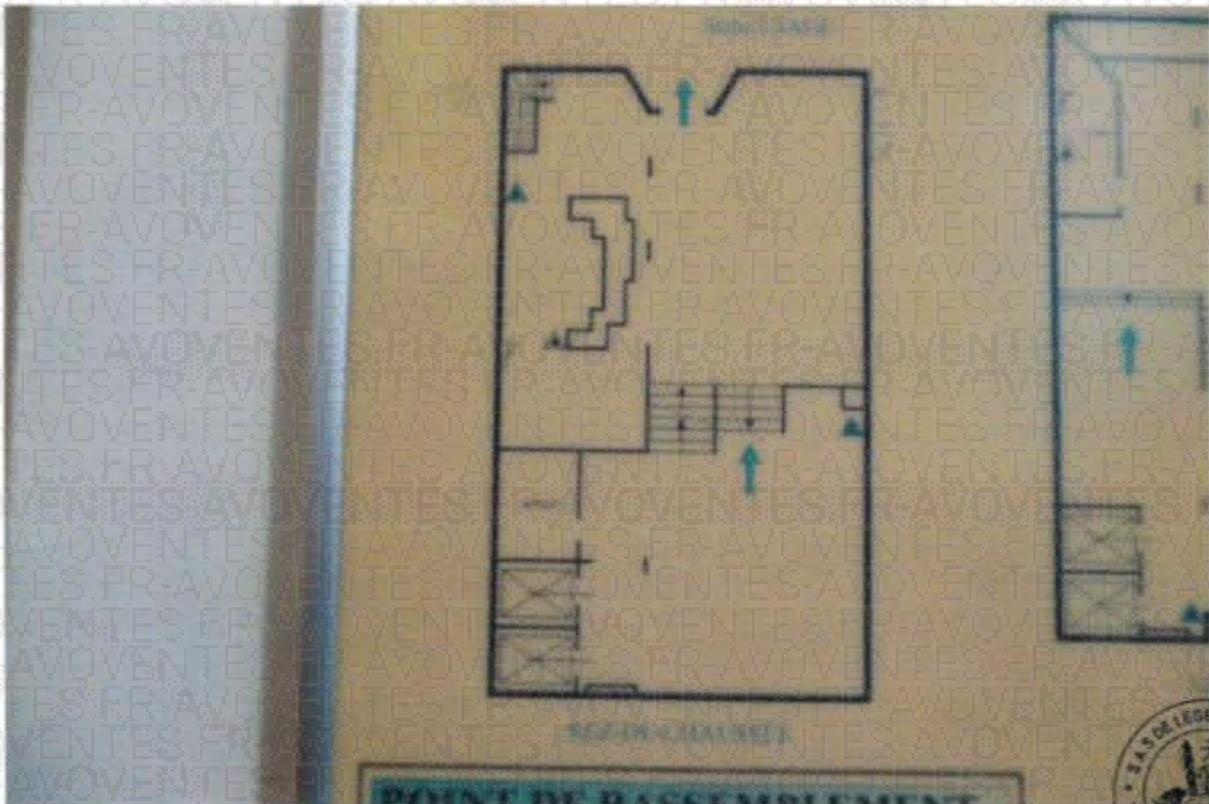


18

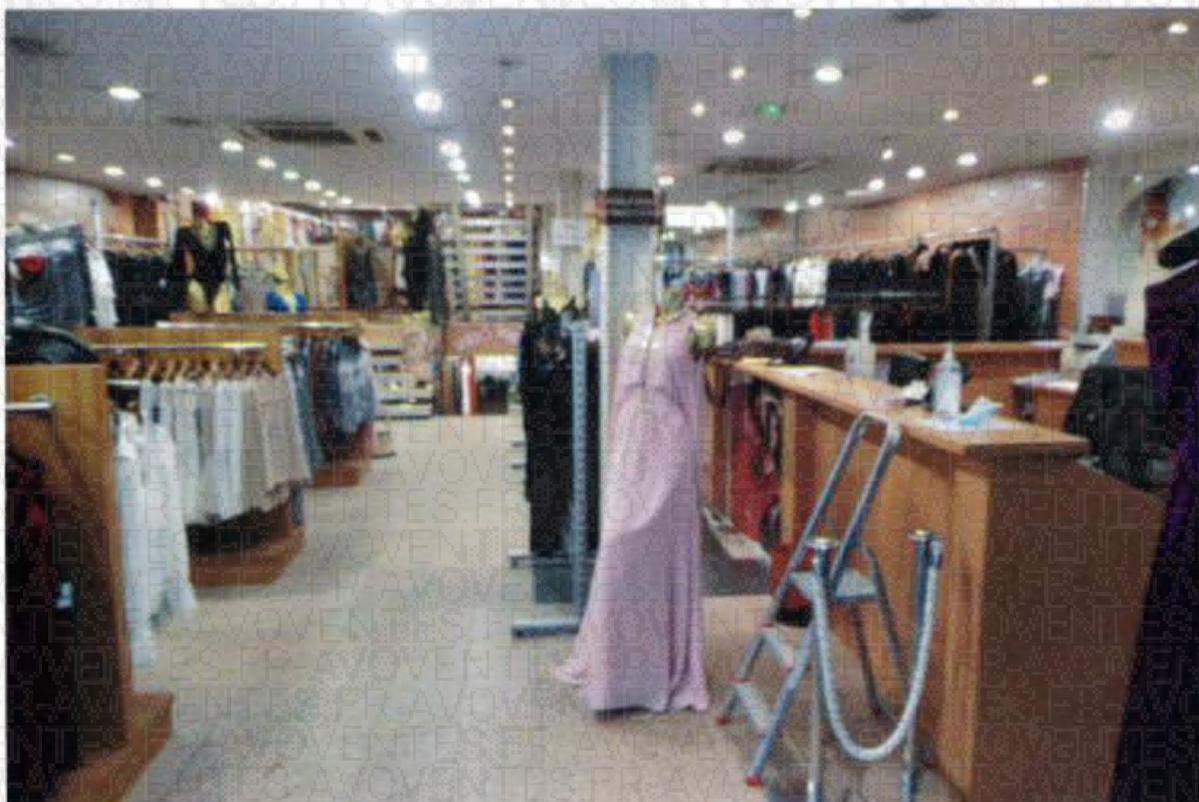




19



20 Rez-de-chaussée



21 Niveau bas



22 Accès direct de service au 1<sup>er</sup> sous-sol



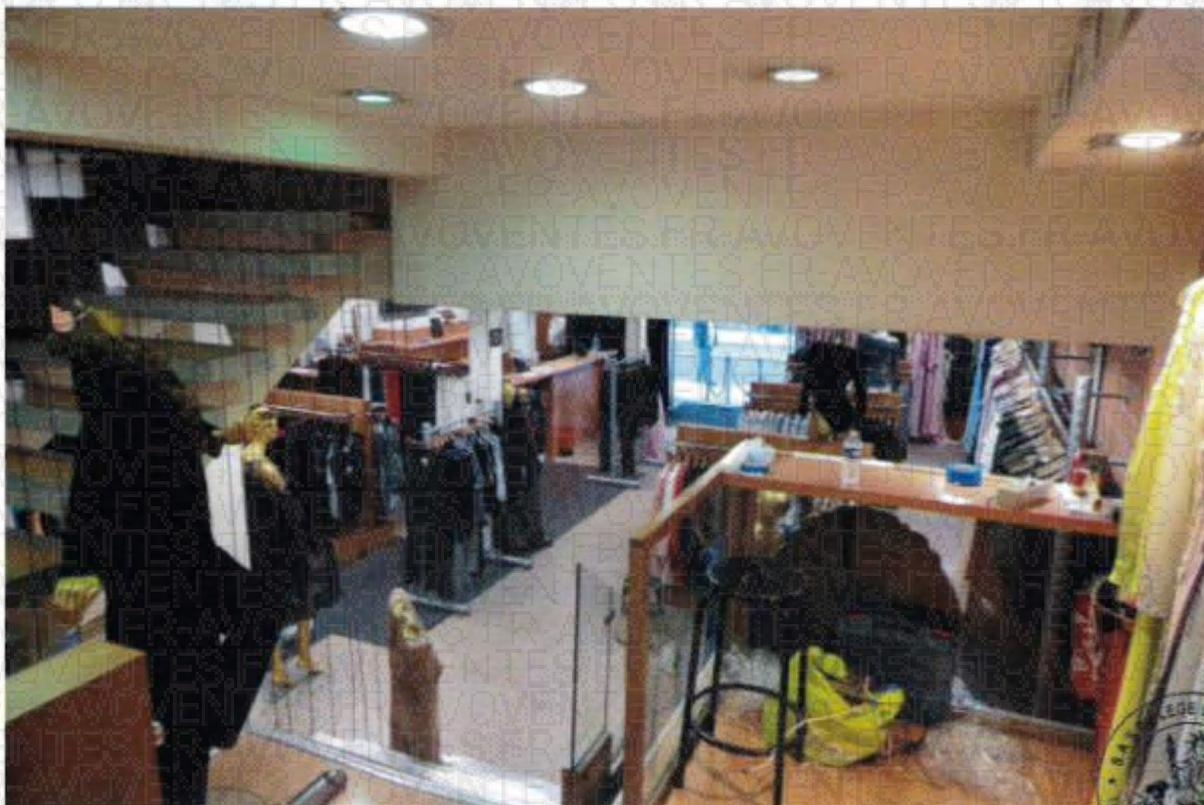


23



24 Niveau haut





25



26

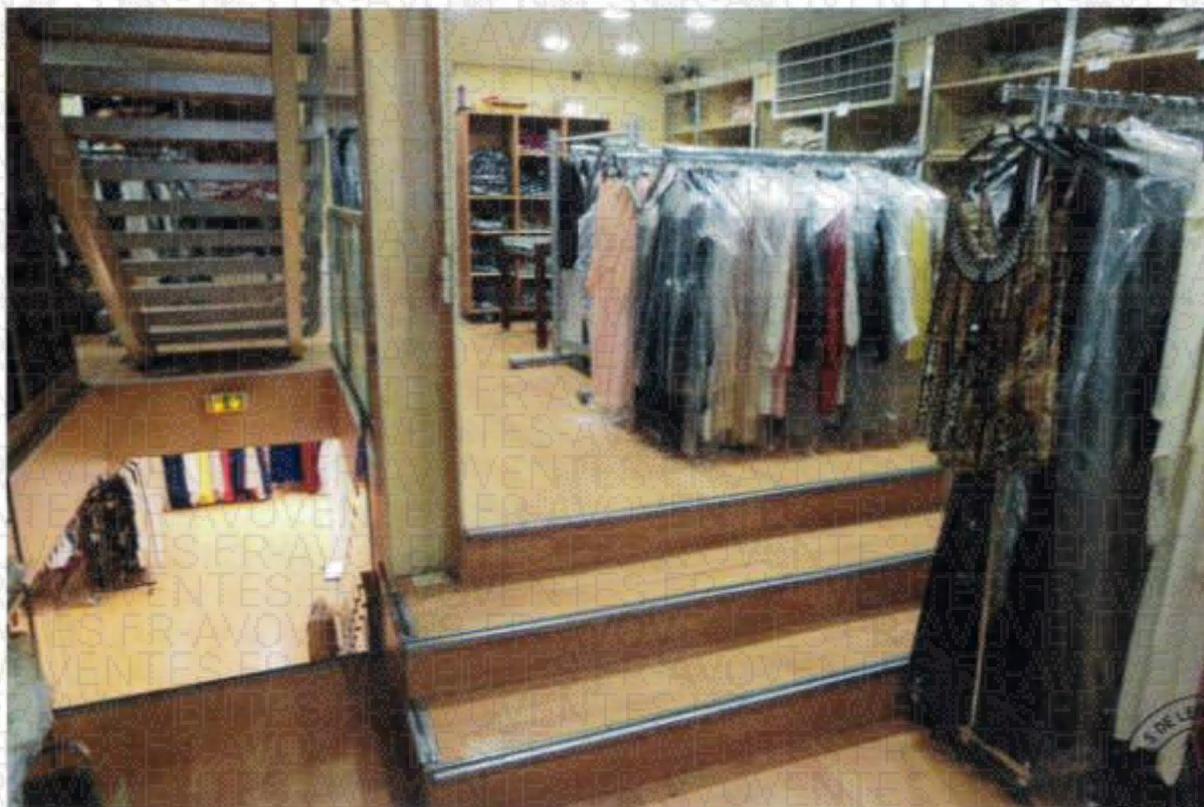




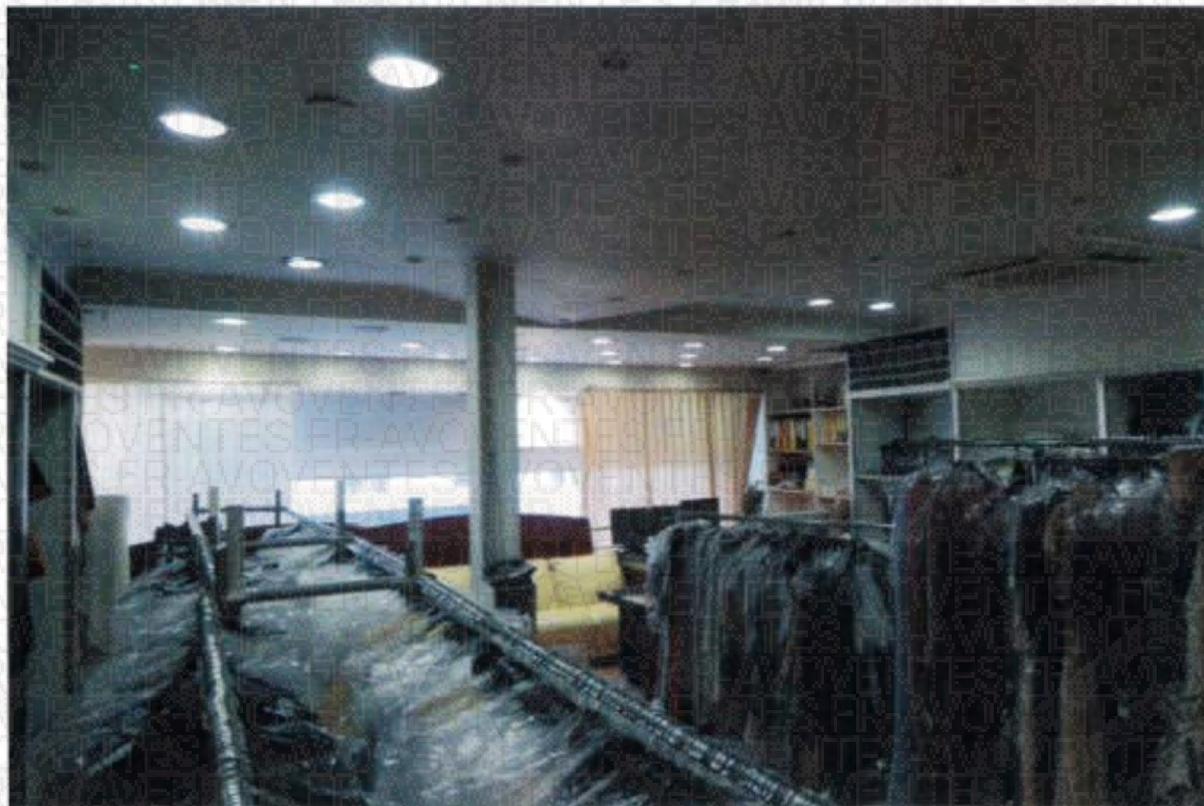
27 1<sup>er</sup> étage



28



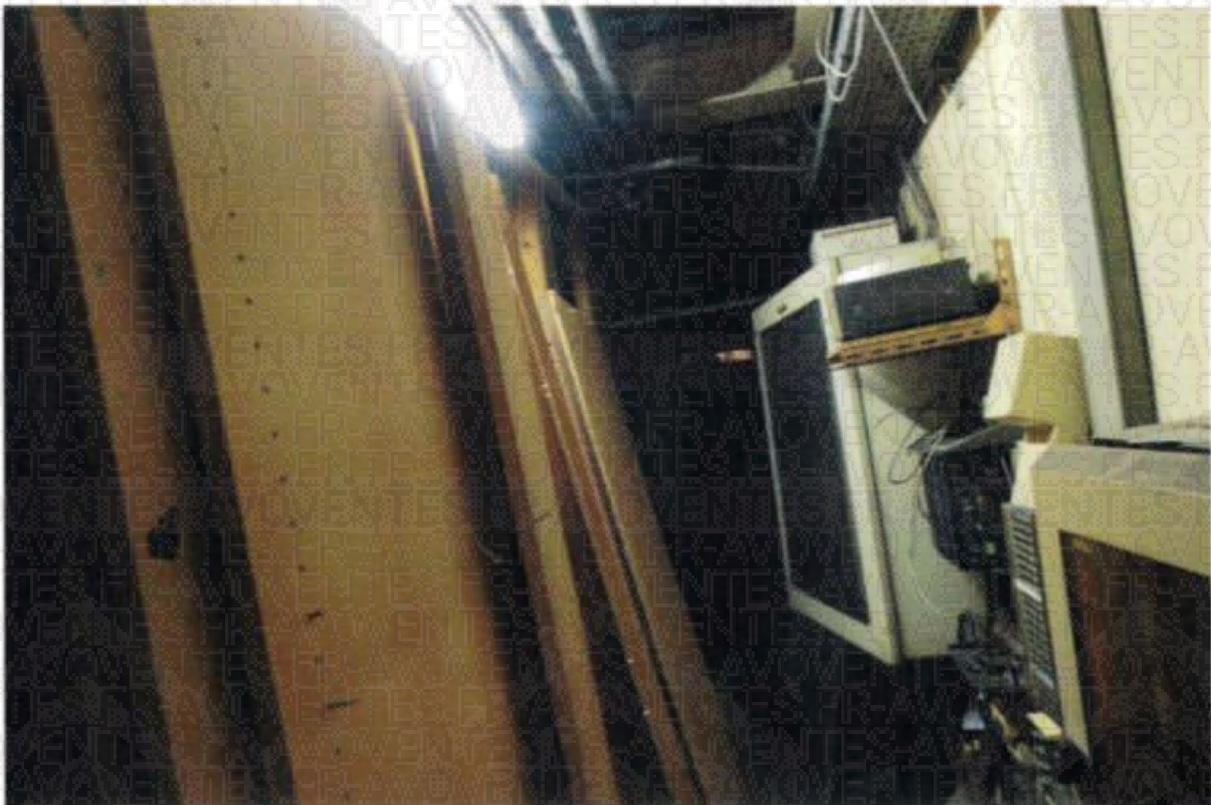
29



30



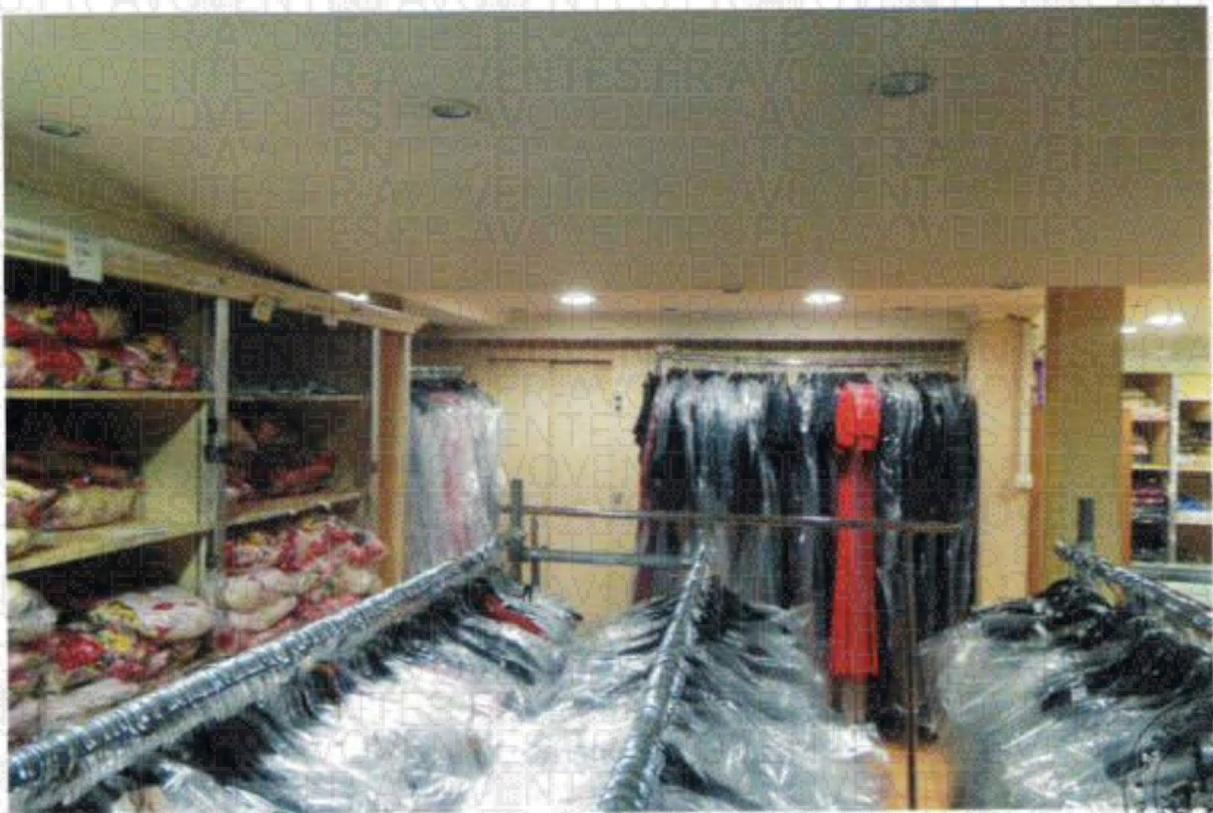
31



32 Local technique



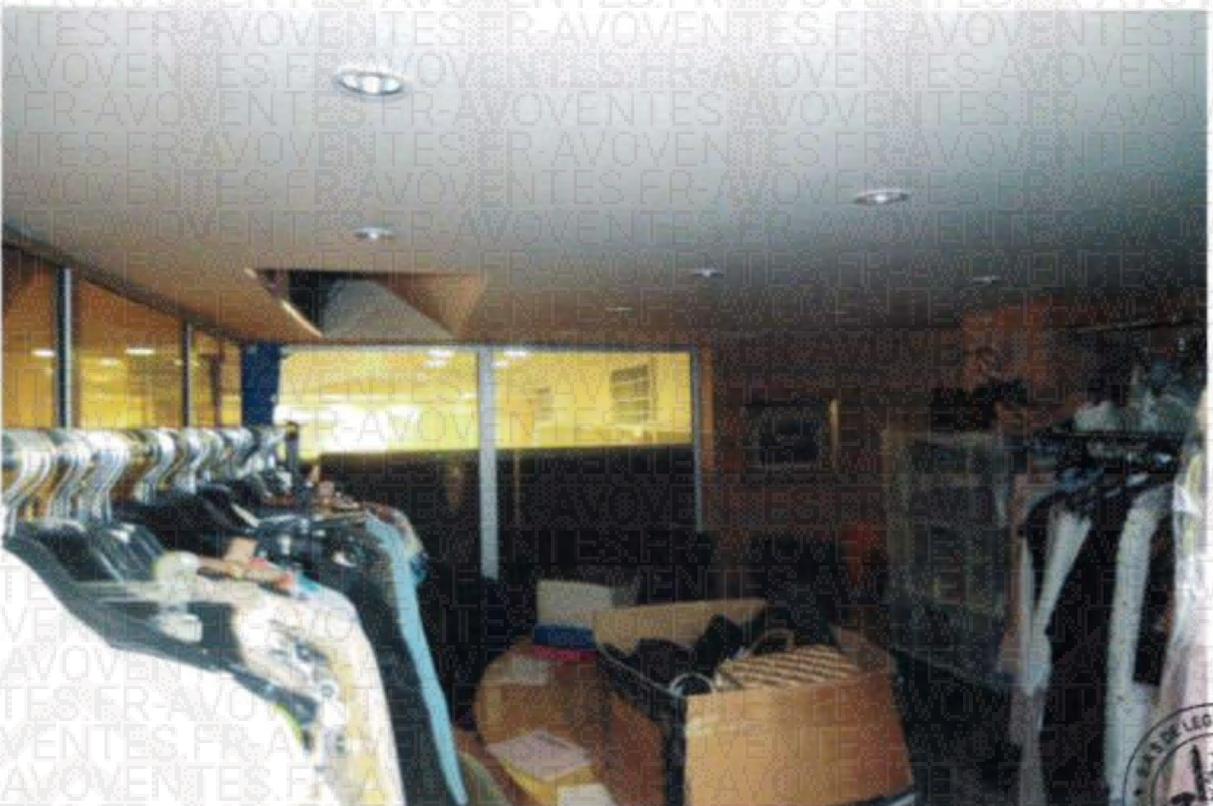
33



34

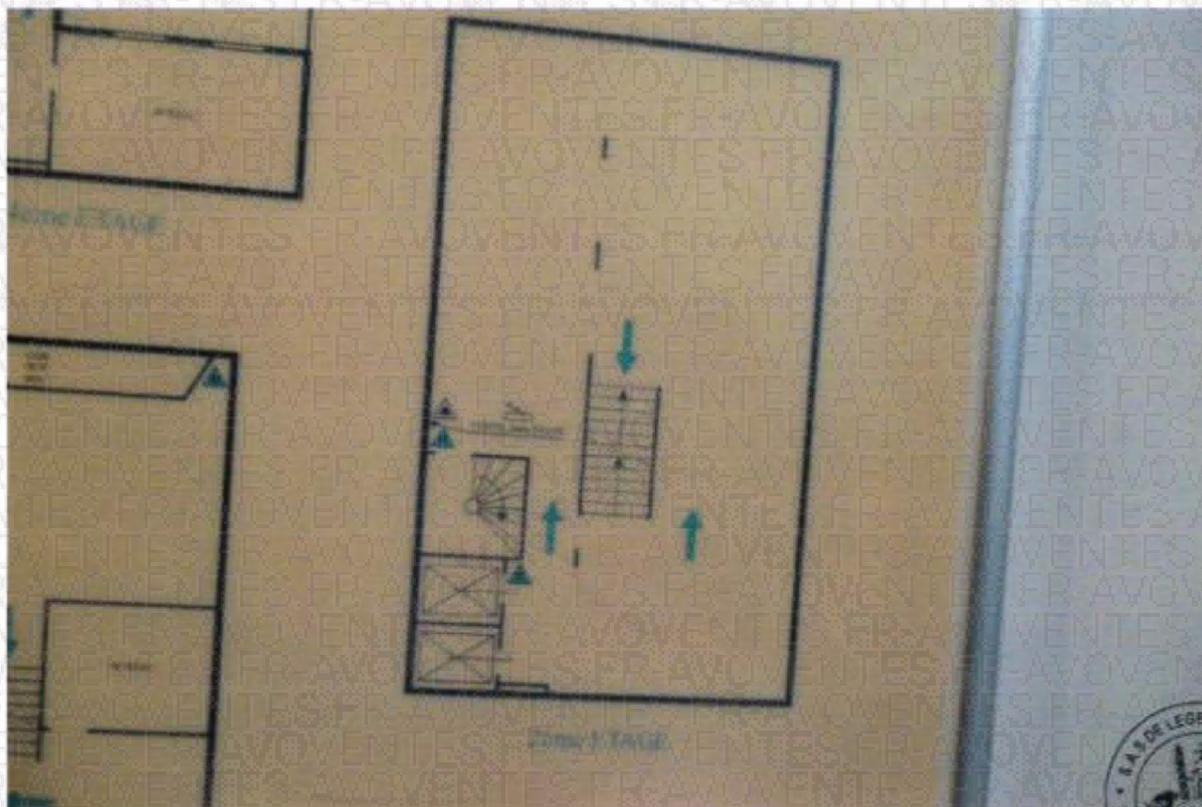


35



36 Bureau cloisonné



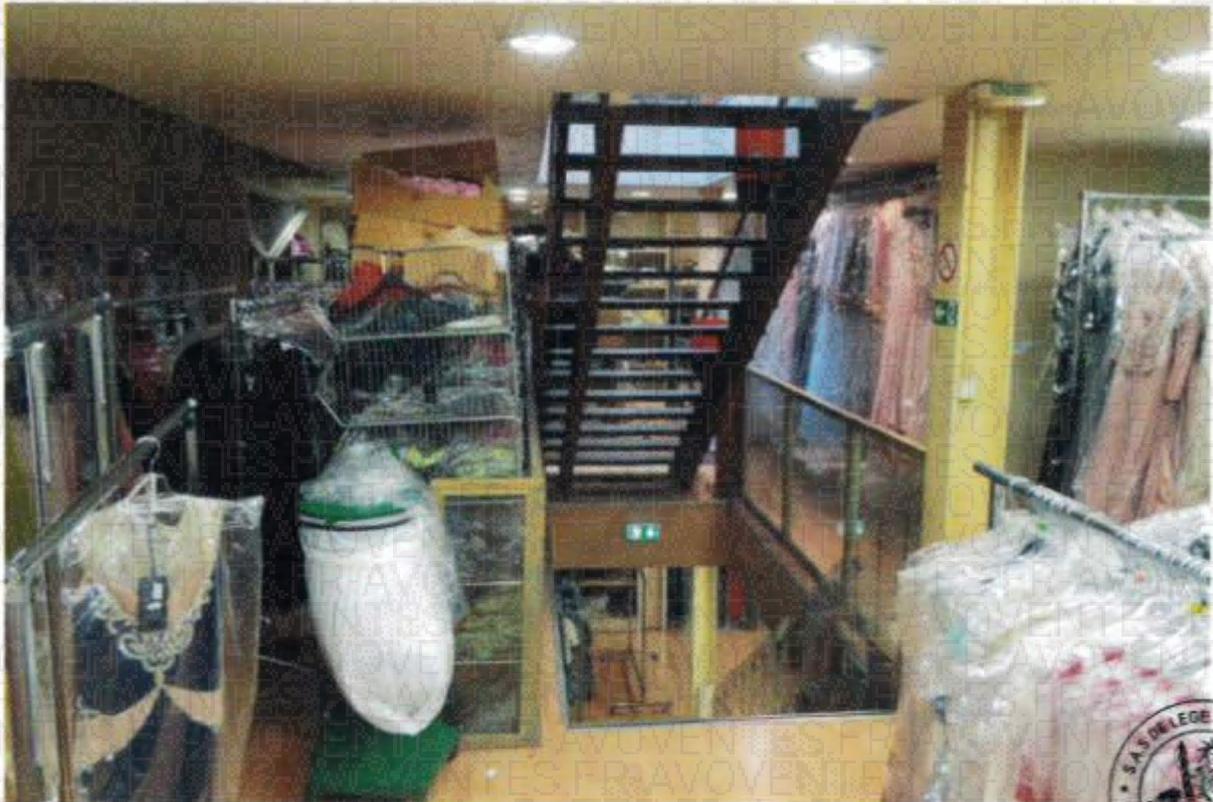


37 2<sup>ème</sup> étage



38





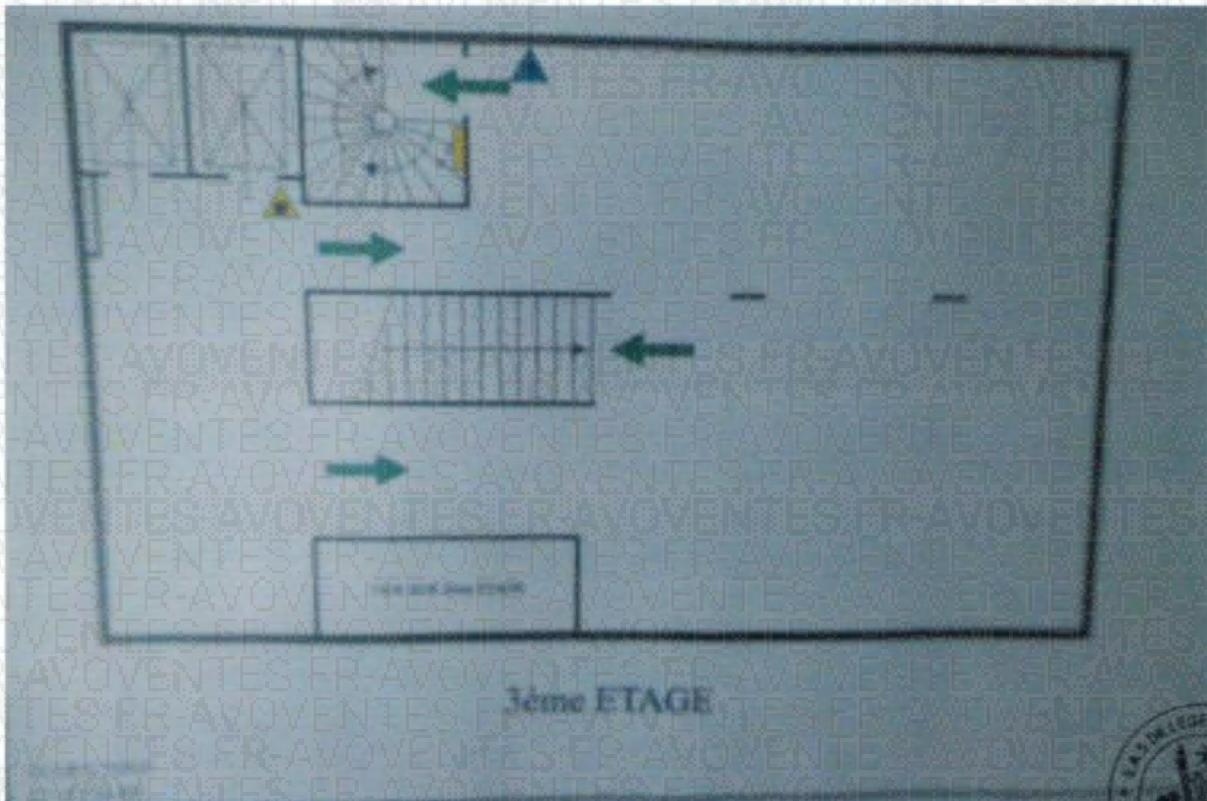
39



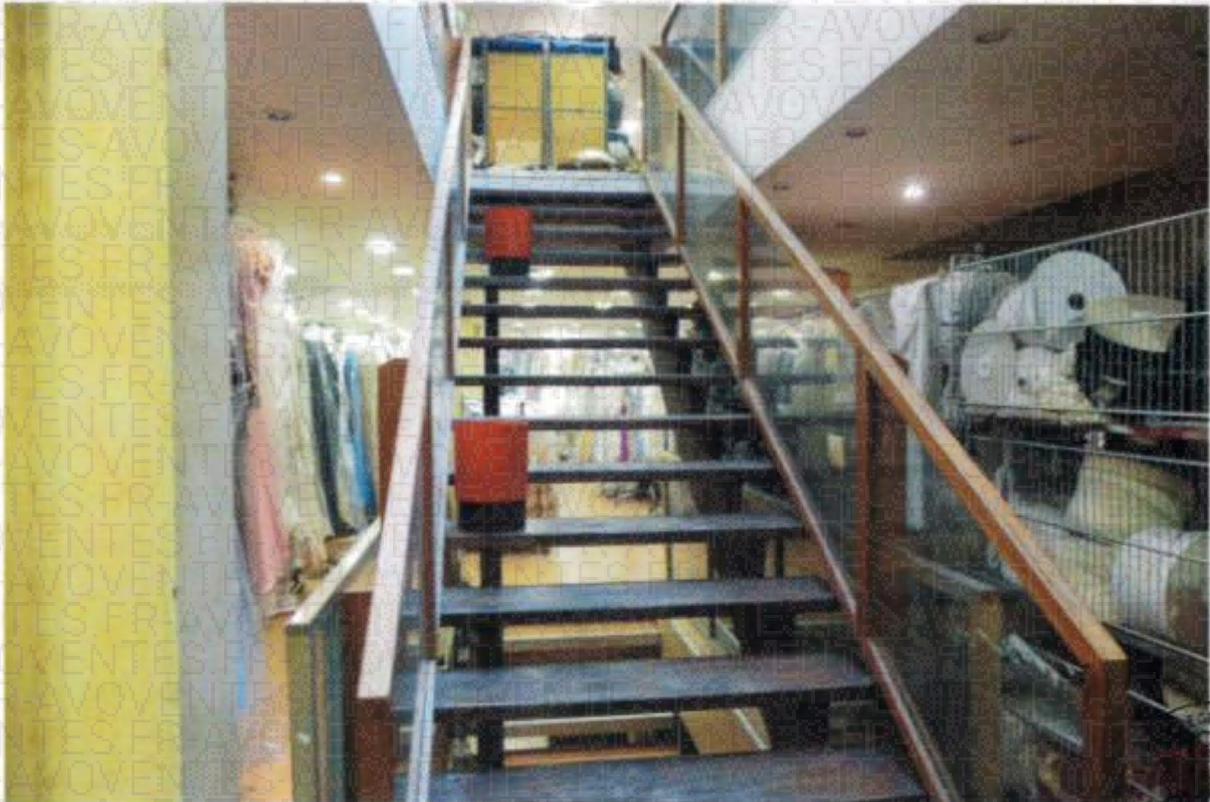
40



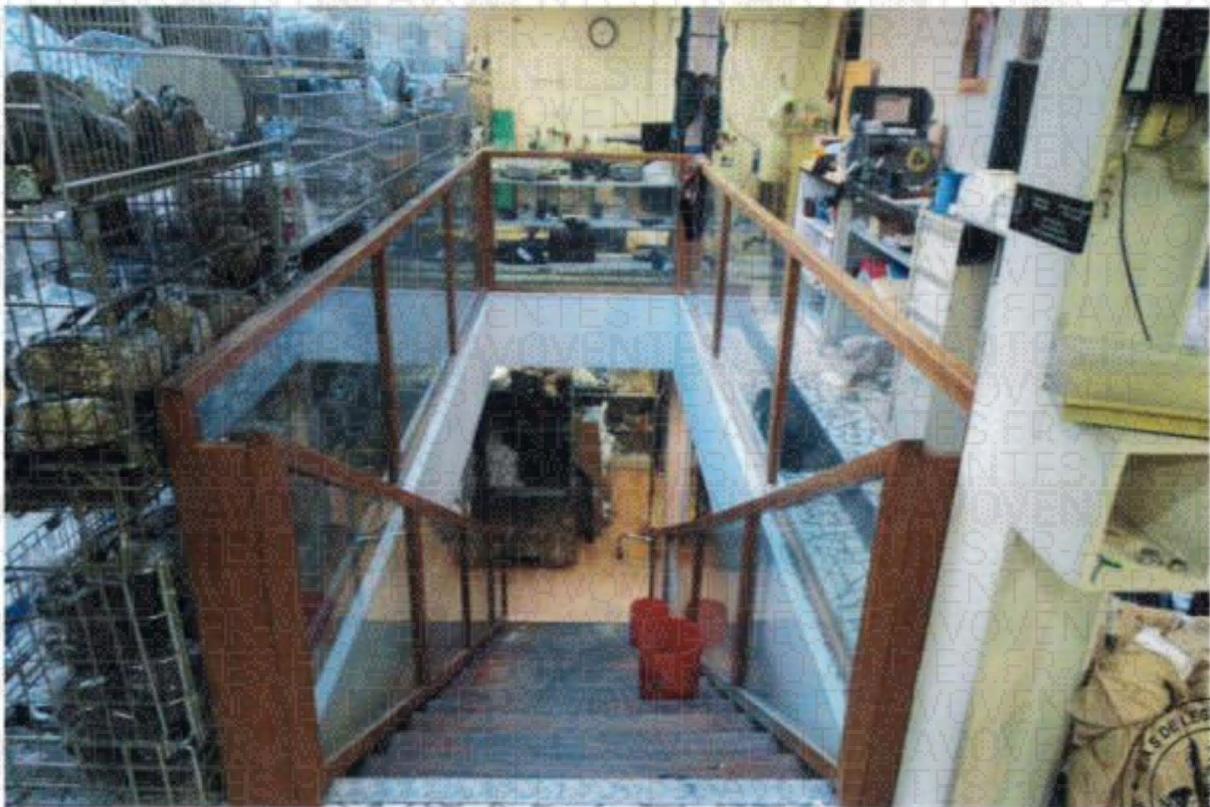
41



42 3<sup>ème</sup> étage



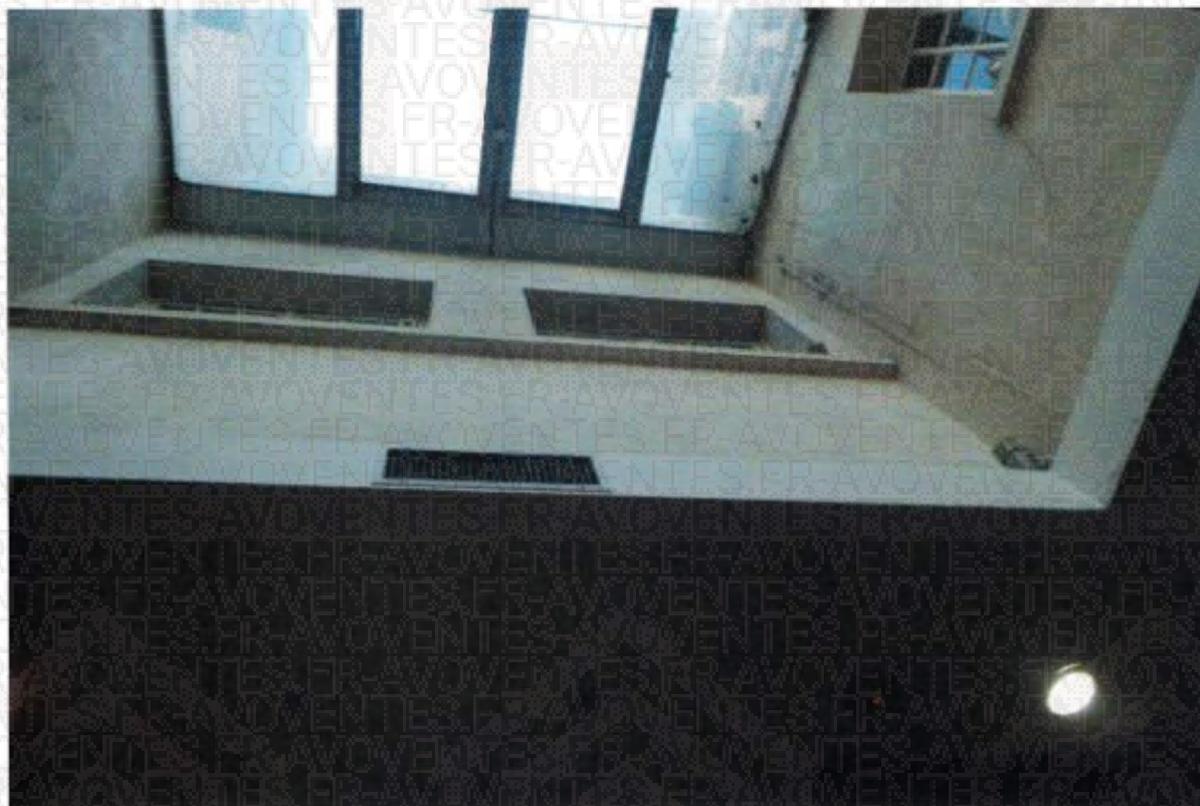
43



44

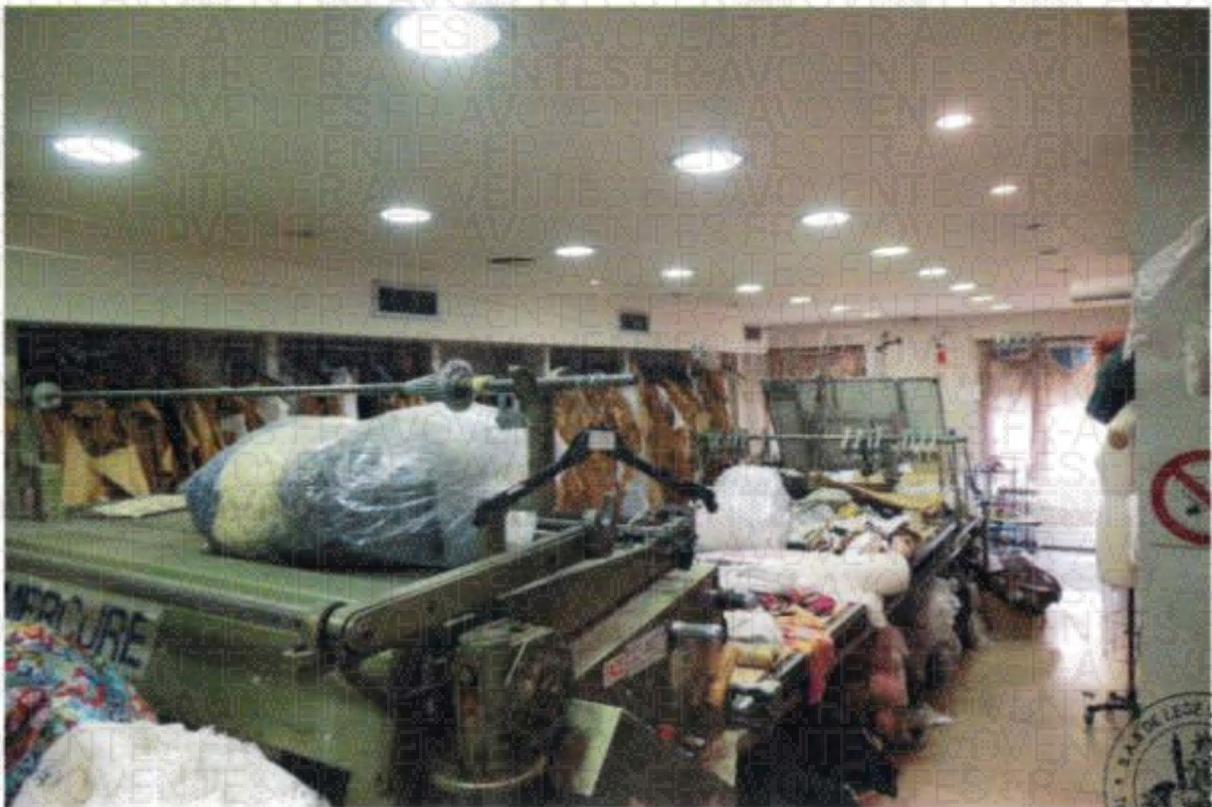


45 Trémie intérieure entre les façades des bâtiments





47



48





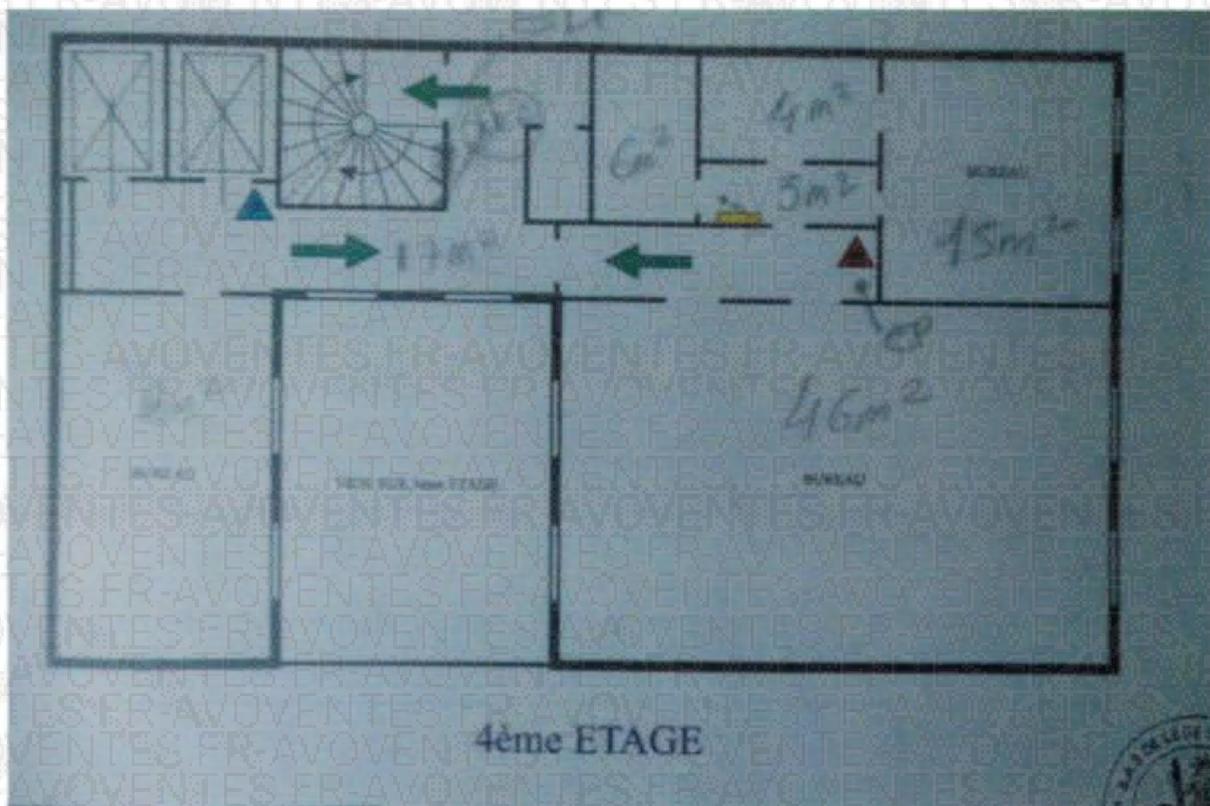
49



50



51 Escalier de service pour accéder aux étages supérieurs



52 4<sup>ème</sup> étage





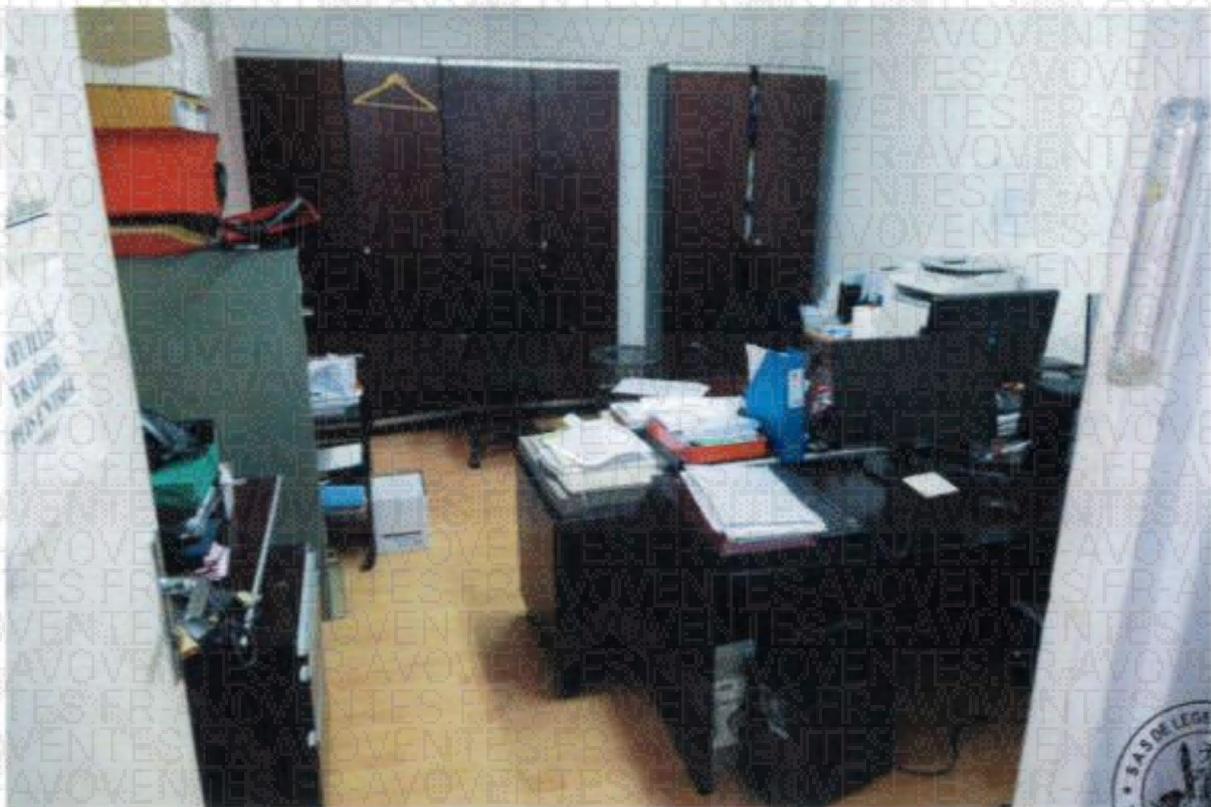
53 Palier escalier



54 Couloir de droite vers bureau administratif et ascenseurs



55



56 Bureau administratif



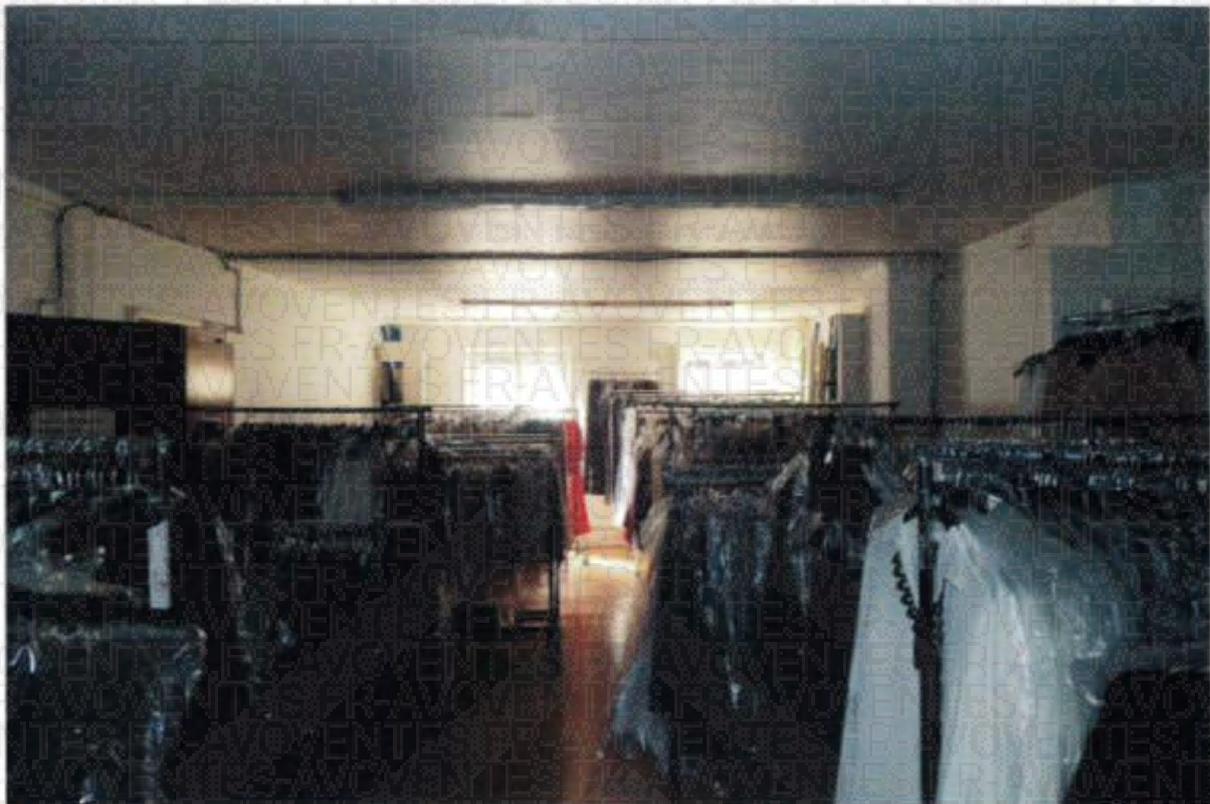


57 Couloir vers bureau et dressing

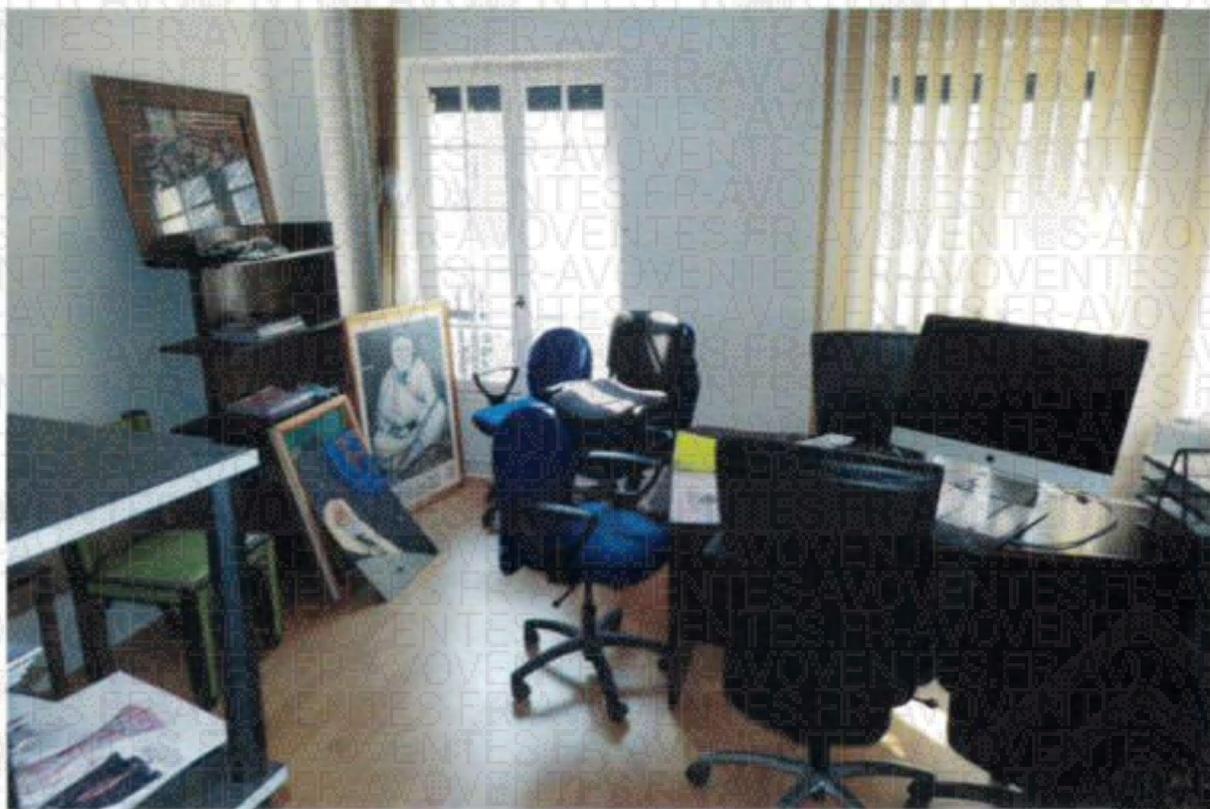


58 Dressing





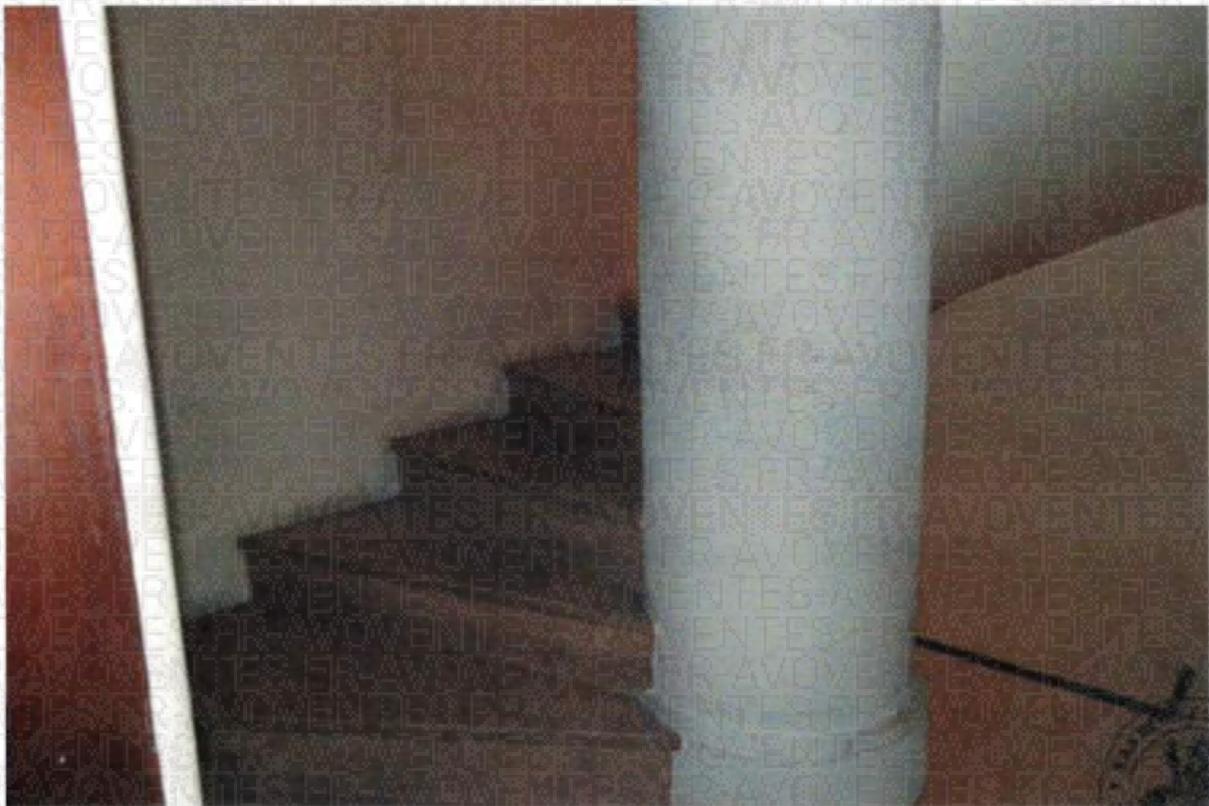
59



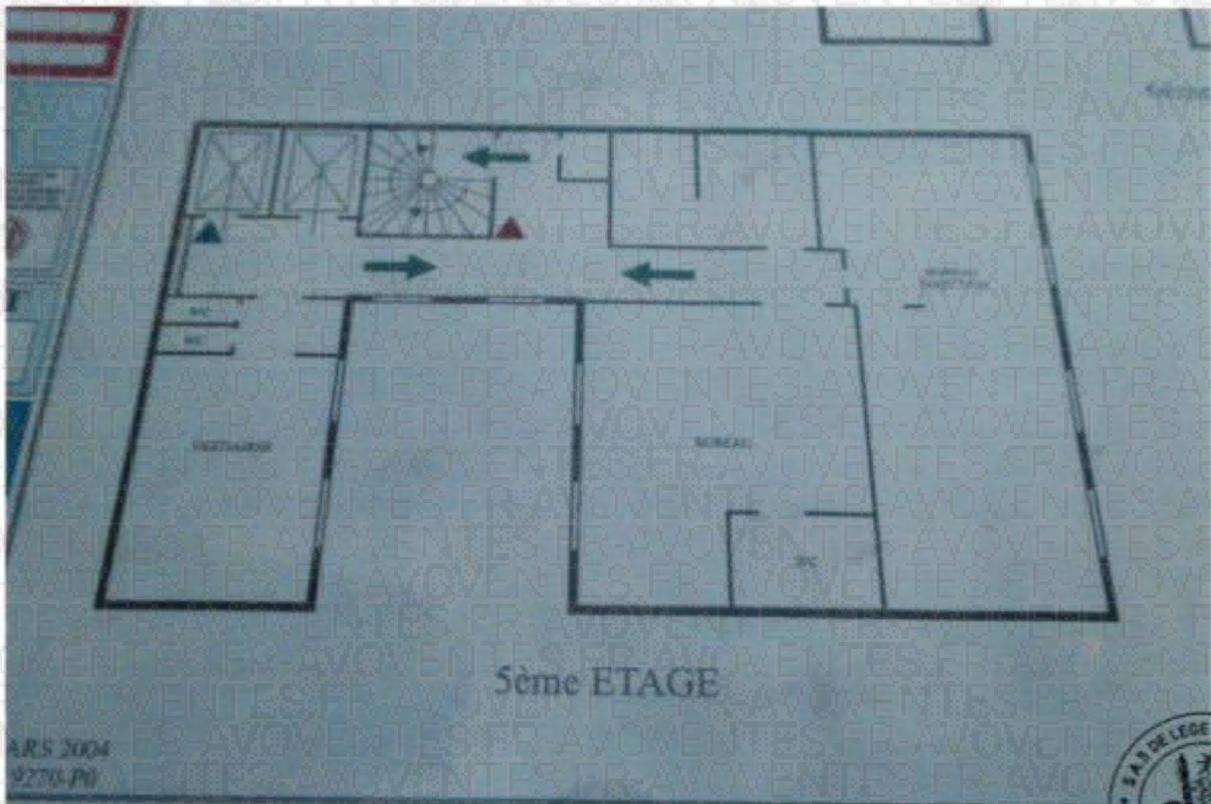
60 Bureau sur rue



61



62



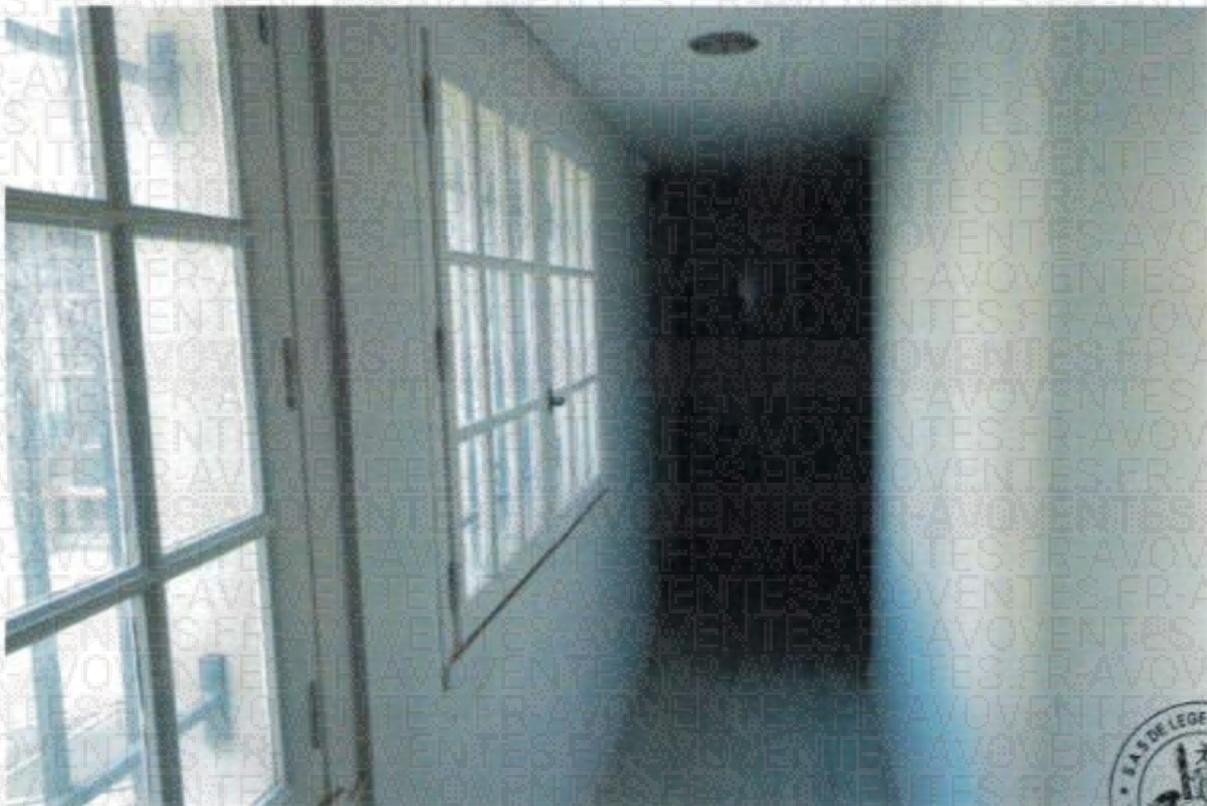
63 5<sup>ème</sup> étage



64 Palier escalier

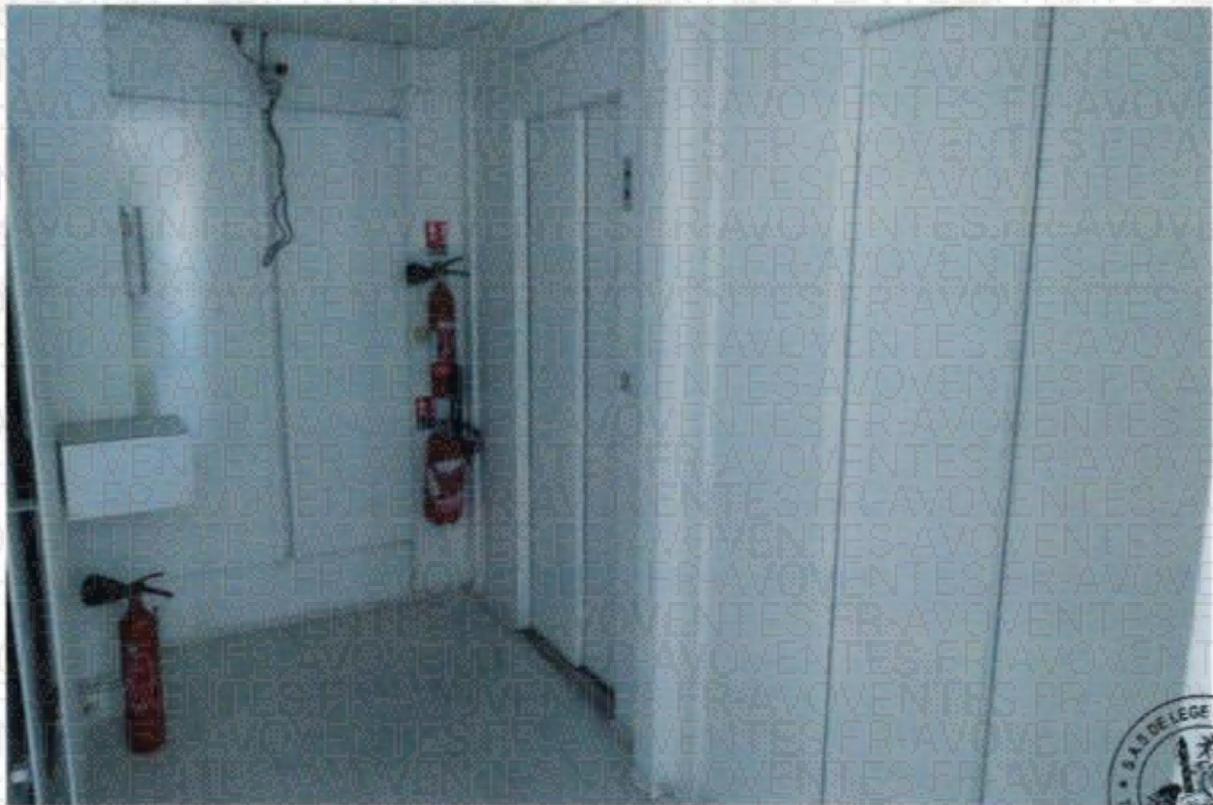


65 Toilettes



66 Couloir de droite vers ascenseurs, toilettes et vestiaires





67

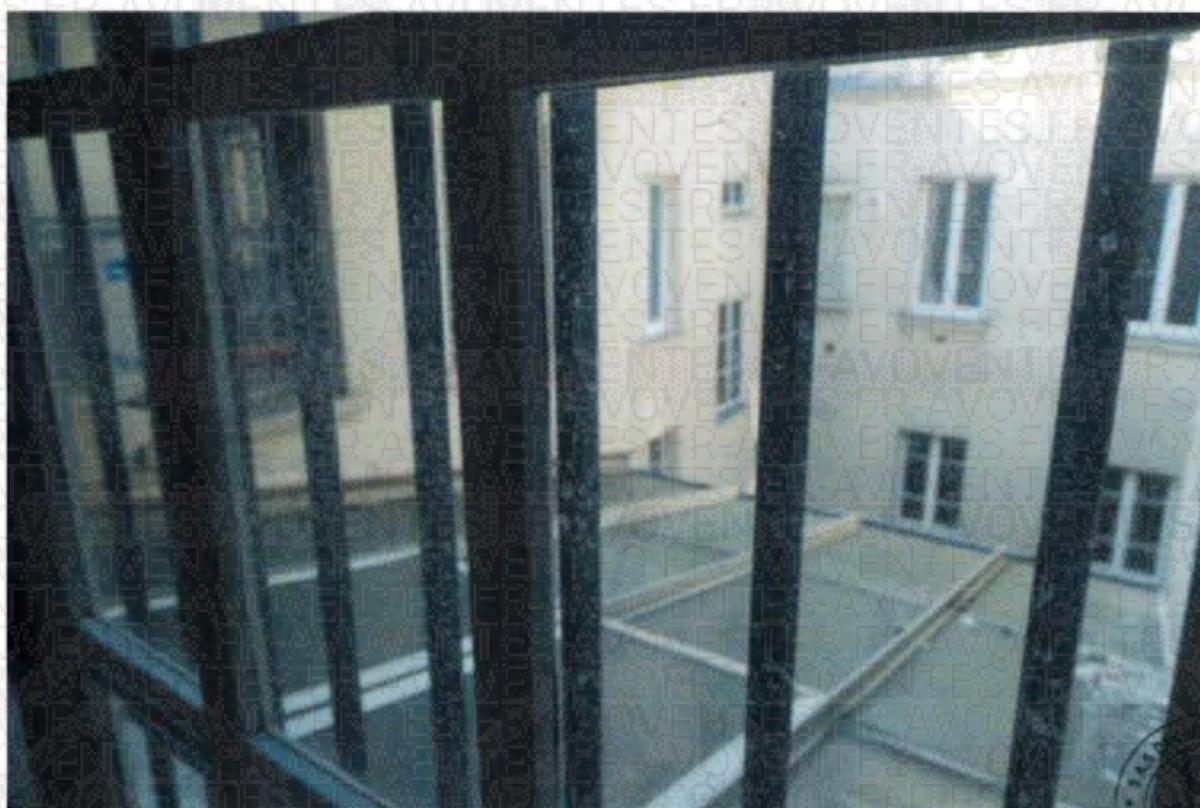


68





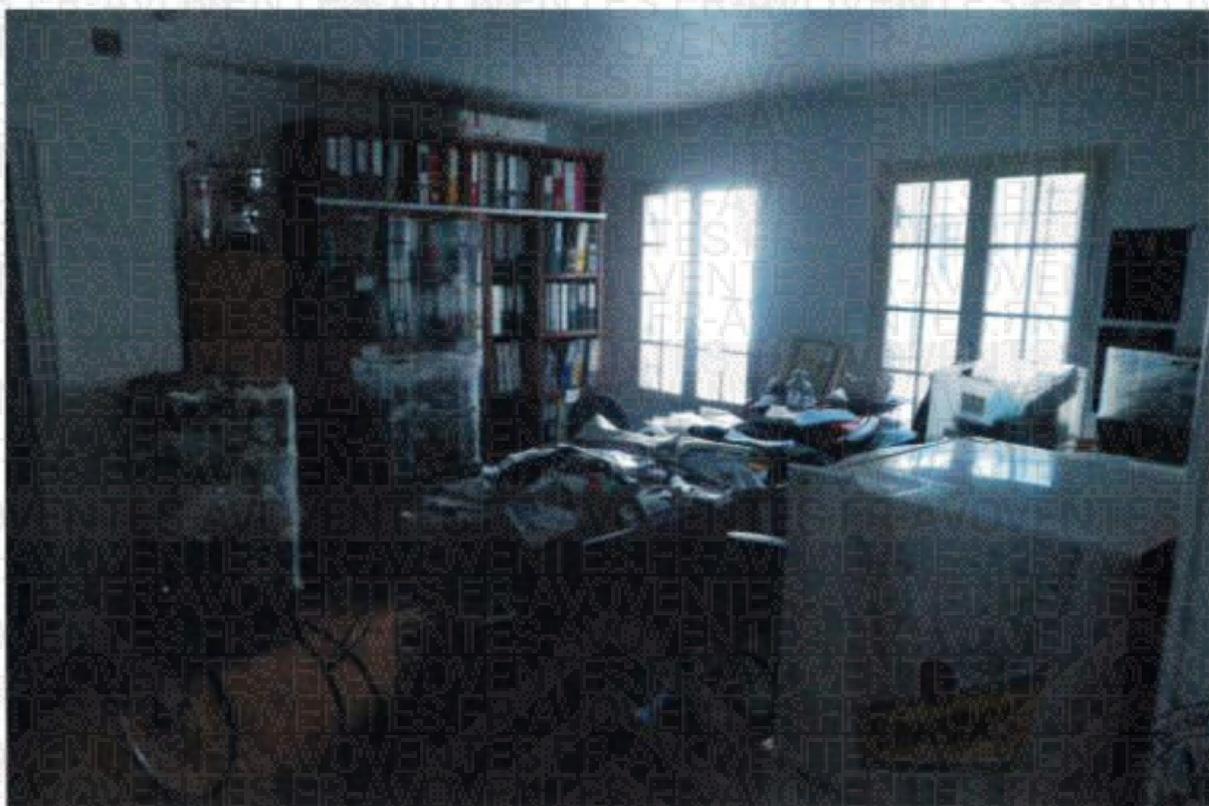
69 Vestiaires



70 Verrière et façades des bâtiments vues depuis les vestiaires



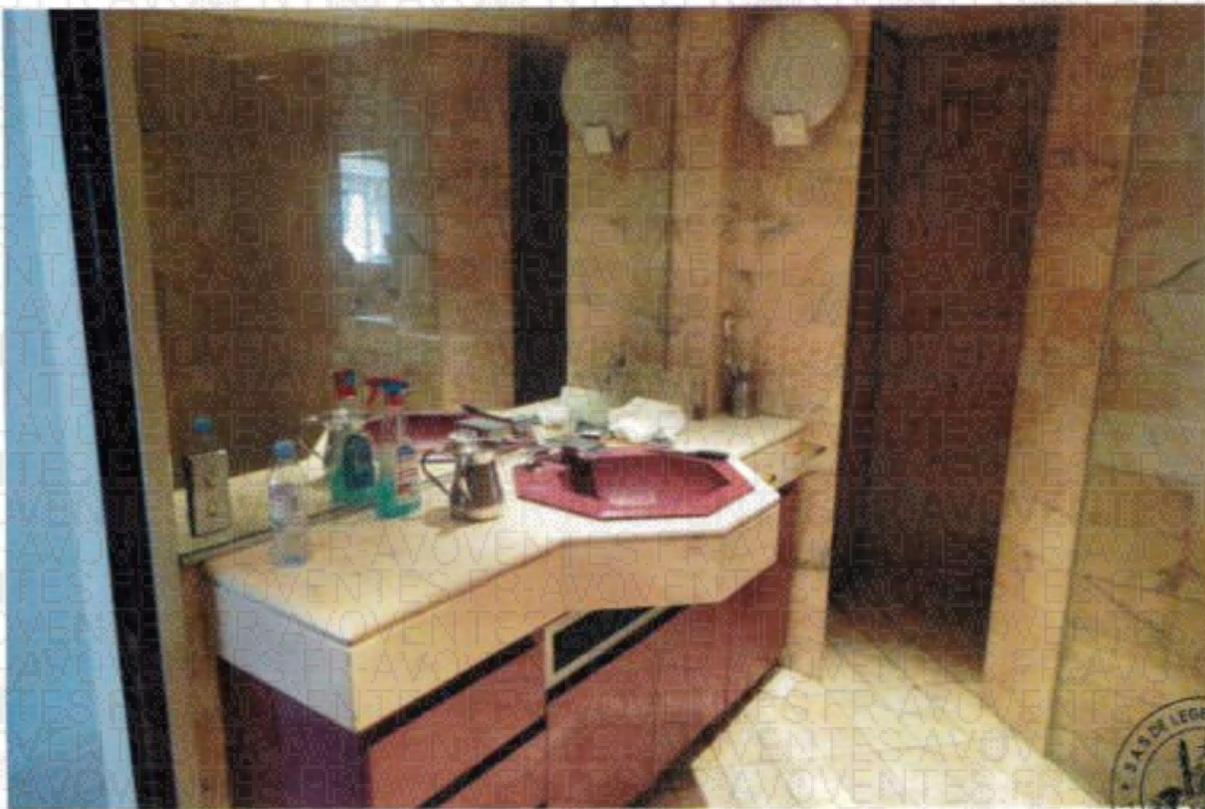
71 Couloir de gauche commandant les bureaux annexes, salle de bain et bureau de direction



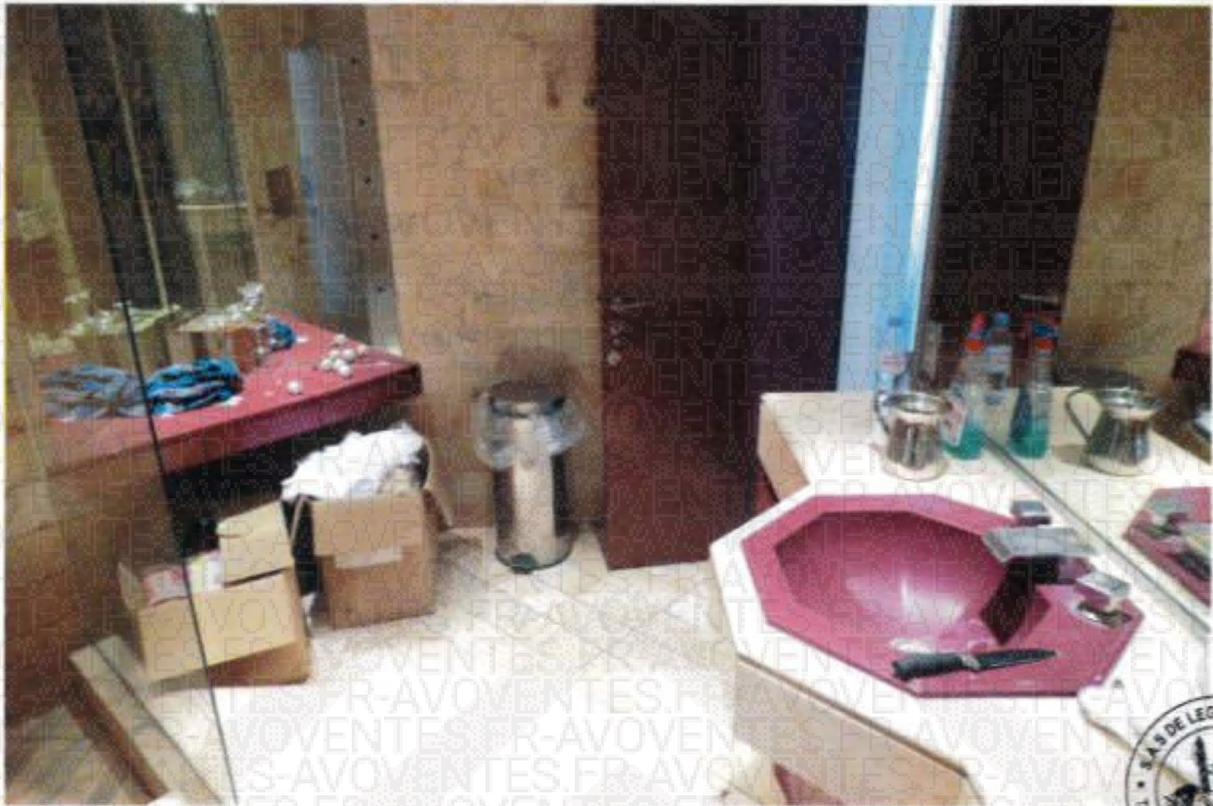
72 Bureau donnant sur cour



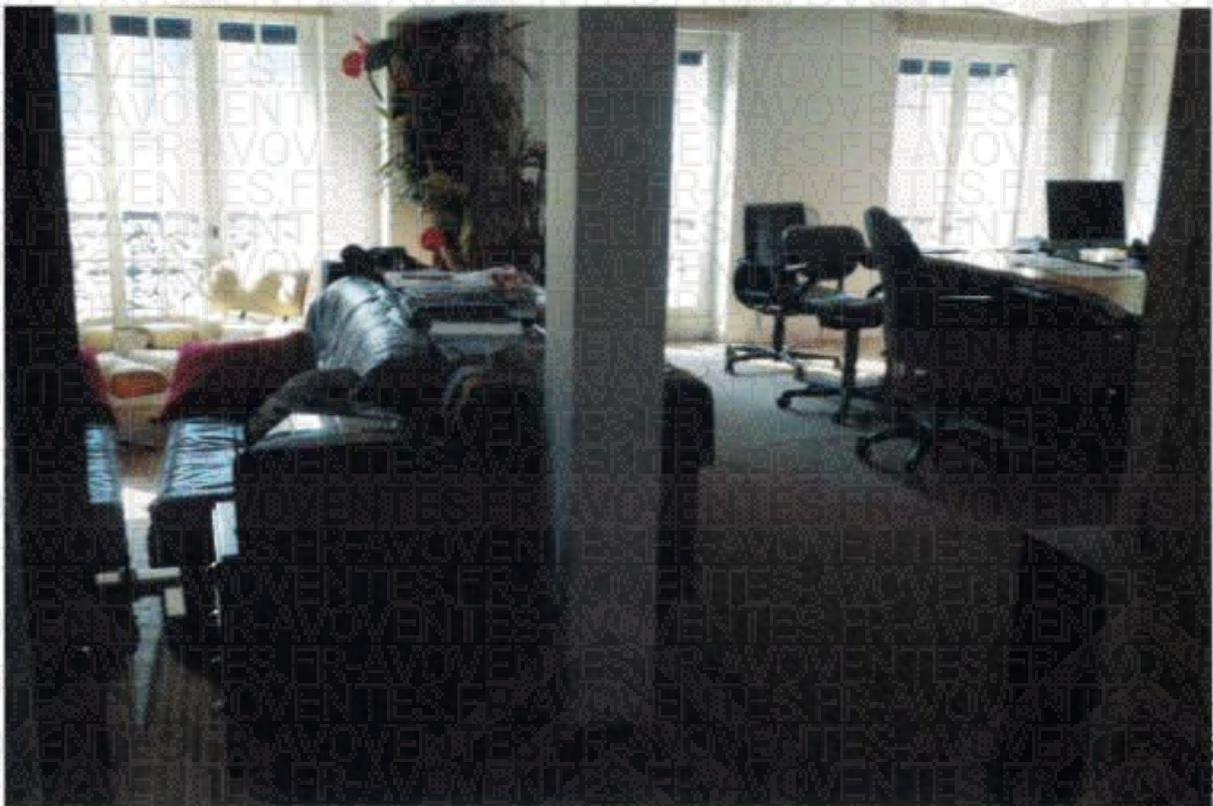
73



74 Salle de bain



75



76 Bureau de direction côté rue



77

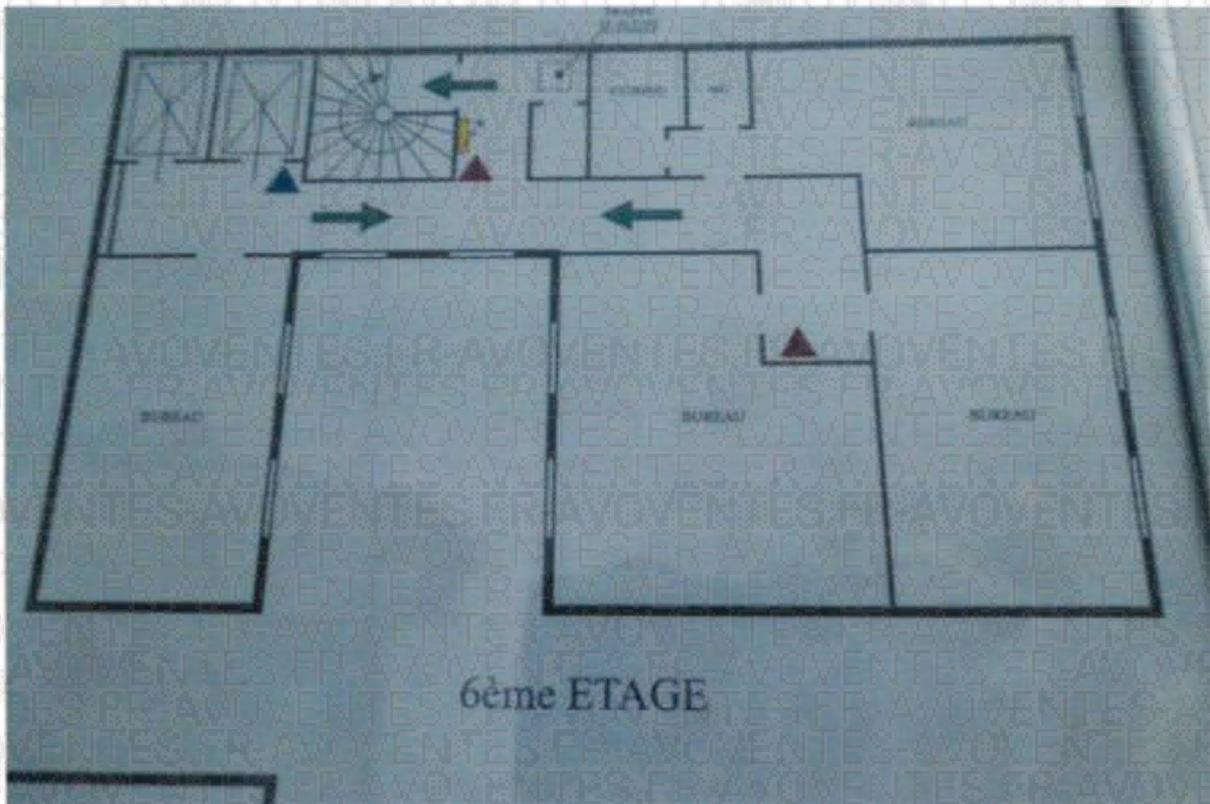


78

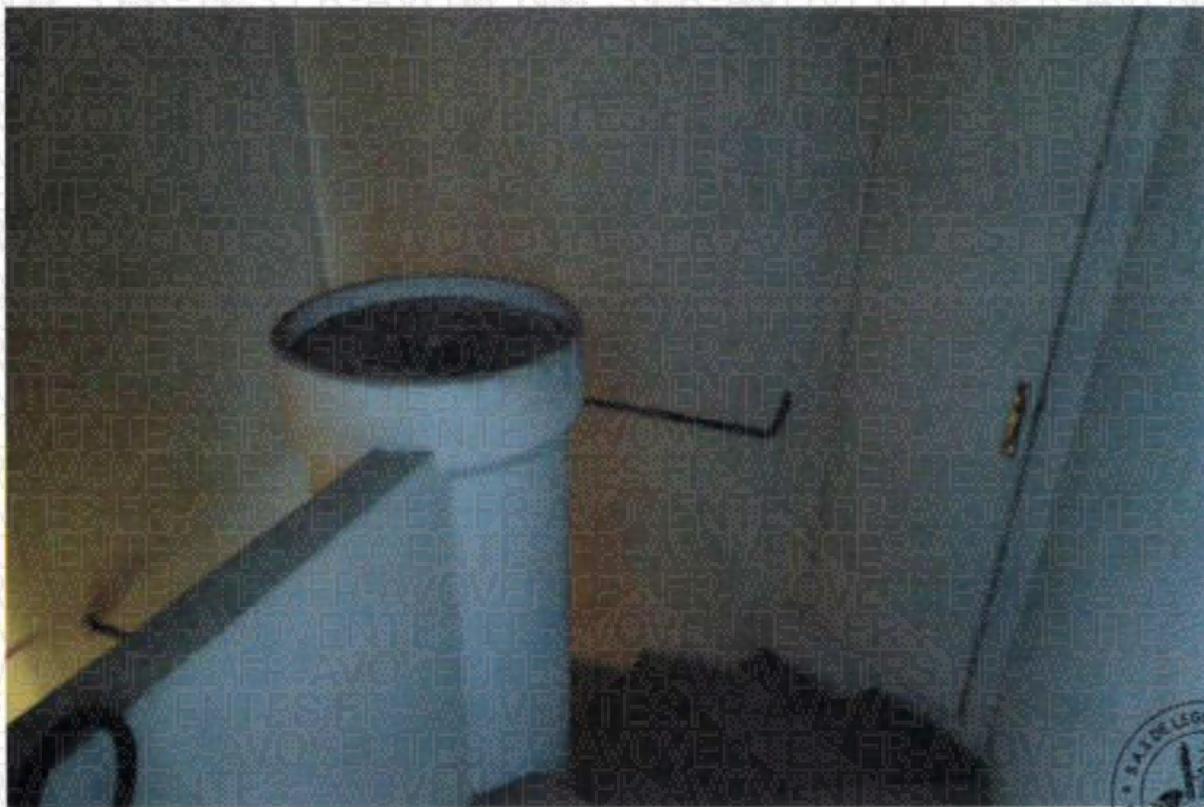




79



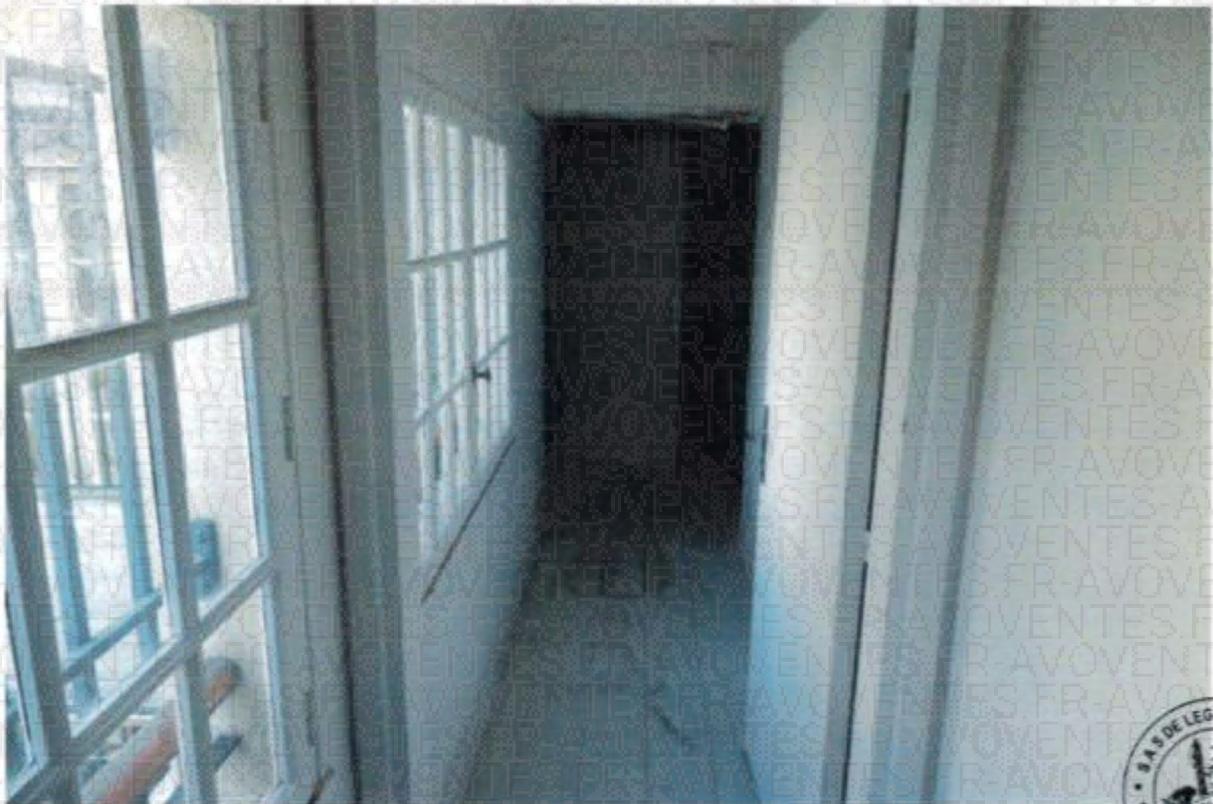
80 6<sup>ème</sup> étage



81 Escalier



82 Palier

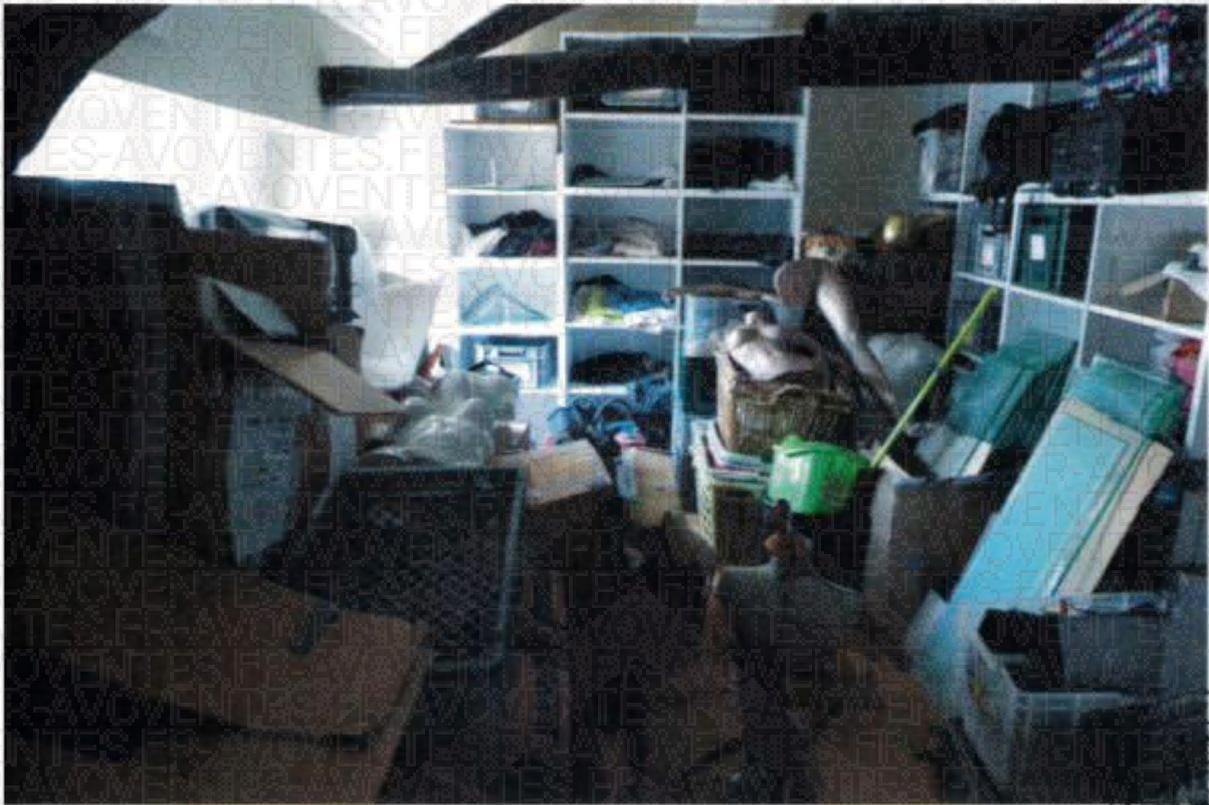


83 Couloir vers les ascenseurs et la réserve



84





85



86 Couloir de gauche vers bureau mansardé et réserve



87 bureau de gauche sur rue



88





89



90



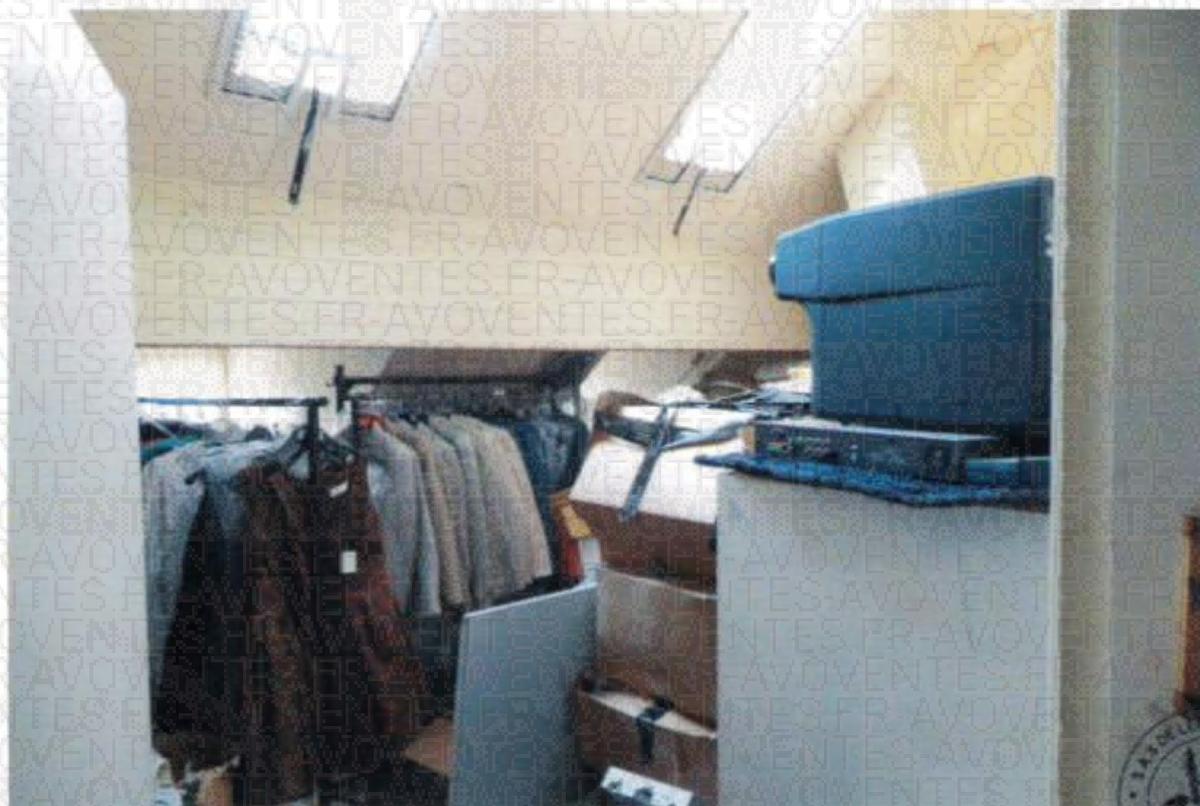
91



92 Réserve côté cour



93



94 Réserve mansardée côté rue



