



DE LEGE LATA

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE TRENTE JUIN**

A la requête de :

La société ING BANK N.V, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 791 866 890 dont le siège social est 104, rue de Richelieu 75002 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié ès-qualité audit siège social.

Ayant pour Avocat Constitué Maître Vanessa GRYNWAJC, membre associée de l'AARPI DGS GRYNWAJC - STIBBE, Avocats à la Cour d'Appel de Paris, dont le cabinet est 40, rue de Monceau 75008 PARIS.

Téléphone : 01.45.63.55.55

Email : v.grynwa jc@dgs-avocats.com

Vestiaire P 211.

Agissant en vertu de :

- la copie exécutoire d'un acte reçu le 10 juin 2011 par Maître François-Xavier LAGUERIE, Notaire Associé membre de la SCP René François ROUSSEAU – Olivier GARBAN – François-Xavier LAGUERIE » Notaires Associés à La Flèche (Sarthe) avec la

participation de Maître Marie Françoise LEDUC, Notaire de la SCP dénommée « ROCHELOIS – BESINS et Associés » Notaires à PARIS (XVIIème) concernant un prêt par la société dénommée ING LEASE FRANCE SA au droit de laquelle se trouve aujourd'hui la société ING BANK N.V, à la [REDACTED] société civile immobilière, de la somme de 1 000 000,00 €.

- La lettre de déchéance du terme adressée le 12 septembre 2024 à la [REDACTED]
- Une inscription d'hypothèque conventionnelle du 10 juin 2011 publiée le 28 juillet 2011, volume B214P01 2011 V numéro 1203.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré par acte de mon ministère en date du 06 mai 2025.
- 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 désignés dans le commandement de payer valant saisie immobilière sus évoqué.

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 15, rue des Halles 75001 PARIS, à l'effet de dresser ledit procès-verbal de description des biens immobiliers appartenant à :

[REDACTED] Société Civile Immobilière au capital de 750 € dont le siège social est [REDACTED]
[REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Là étant, en présence de :

- Monsieur Jean Louis CHIERE, Diagnostiqueur du Cabinet PAILLARD dont le siège social est 266, avenue Daumesnil 75012 PARIS,
- Une personne présente dans les locaux mise à disposition par le nouveau locataire afin de pouvoir nous permettre de dresser le procès-verbal, et qui ne parle pas le français

J'ai procédé à la description suivante :

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Dans un immeuble situé 75001 PARIS 11, rue des Déchargeurs et 15, rue des Halles, cadastré section 0 102 AO numéro 115 d'une contenance de 00ha 04a 68ca comprenant deux bâtiments à savoir :

Le bâtiment D : en façade sur la rue des Halles et la rue des Déchargeurs élevé sur 2 sous-sols, un rez-de-chaussée et six étages ayant son entrée 15, rue des Halles.

Le bâtiment E : faisant suite au bâtiment D éclairé par une cour intérieure élevé sur 2 sous-sols et un rez-de-chaussée et ayant son entrée 15, rue des halles (D et E).

Et plus précisément le **lot de volume 1004** (subdivision du lot 1002).

Lot numéro 1 : dans le bâtiment D au rez-de-chaussée en façade sur la rue des halles, un local commercial
et les 644/10 025èmes de la propriété au sol et des parties communes générales.

Lot numéro 33 : au premier sous-sol desservi par l'escalier 6D, un ensemble de réserves commerciales
et les 216/10 025èmes de la propriété au sol et des parties communes générales.

Lot numéro 47 : dans le bâtiment E au rez-de-chaussée ayant une entrée dans la cour intérieure, un local à usage de bureau ou commerce.
(Ce lot est grevé d'une servitude d'accès au profit du lot numéro 50)
Et les 173/10 025èmes de la propriété au sol et des parties communes générales.

Lot numéro 50 : au premier sous-sol : une réserve commerciale à laquelle on accède par le lot 47.
Et les 73/10 025èmes de la propriété au sol et des parties communes générales.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, se poursuivent et comportent dans leurs parties privatives et communes avec toutes leurs aisances et dépendances et tout droit quelconque pouvant y être attaché sans aucune exception ni réserve.

Etant précisé que 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 DOYON, Notaire à PARIS le 11 octobre 1983, publié auprès des hypothèques de PARIS, premier bureau le 18 novembre 1983 et le 2 février 1984, volume 4811 numéro 8.

Modifié à plusieurs reprises et notamment en dernier lieu d'un acte modificatif reçu par Maître LATIL, Notaire à PARIS le 10 janvier 2023, publié le 25 janvier 2023, volume B214P01 2023 P numéro 2157.

Ainsi qu'il est précisé dans le commandement de saisie immobilière délivré par acte de mon Ministère le 06 mai 2025 et précédemment visé.

2. Origine de propriété :

Les biens et droits immobiliers appartiennent à la [REDACTED], Société Civile Immobilière au capital de 750 € dont le siège social est [REDACTED] identifiée au SIREN sous le numéro [REDACTED] auprès du registre du commerce et des sociétés de PARIS suite à l'acquisition qu'elle en a faite auprès de la [REDACTED] ayant son siège social [REDACTED] selon acte reçu en date du 10 janvier 1986 par Maître Alain KUBISA, Notaire membre de la Société Civile Professionnelle DAUCHEZ – KUBISA – PANHARD, titulaire d'un office notarial au 37, quai de la Tournelle 75005 PARIS avec la participation de Maître Paul MICHELEZ, Notaire Associé domicilié 128, boulevard de Courcelles 75017 PARIS et publié au 1^{er} bureau des hypothèques de PARIS le 22 février 1990, volume 1990 P numéro 2371.

3. Conditions d'occupation et charges :

Les locaux font actuellement l'objet d'une location suivant un bail commercial signé en date du 18 avril 2024 entre la [REDACTED] représentée par son gérant Monsieur [REDACTED] et la [REDACTED] 4 société par actions simplifiées représentée par Monsieur [REDACTED] domicilié lui-même [REDACTED]

(Il est précisé dans le bail que celui-ci est signé pour une durée de 9 années à compter du 18 septembre 2024 pour expirer le 17 septembre 2033 et que l'intégralité des locaux au rez-de-

chaussée et au sous-sol forme un ensemble commercial unique et indivisible représentant une surface approximative totale de 340 m2).

La situation matérielle présente des locaux dont l'entrée se fait par le 15, rue des Halles, comportant deux plateaux d'un seul tenant, au rez-de-chaussée et au sous-sol. Ce dernier étant accessible par un seul escalier intérieur au fond de l'espace de restauration. Il convient de préciser que l'ensemble des locaux tant au rez-de-chaussée qu'au sous-sol sont en cours de travaux.

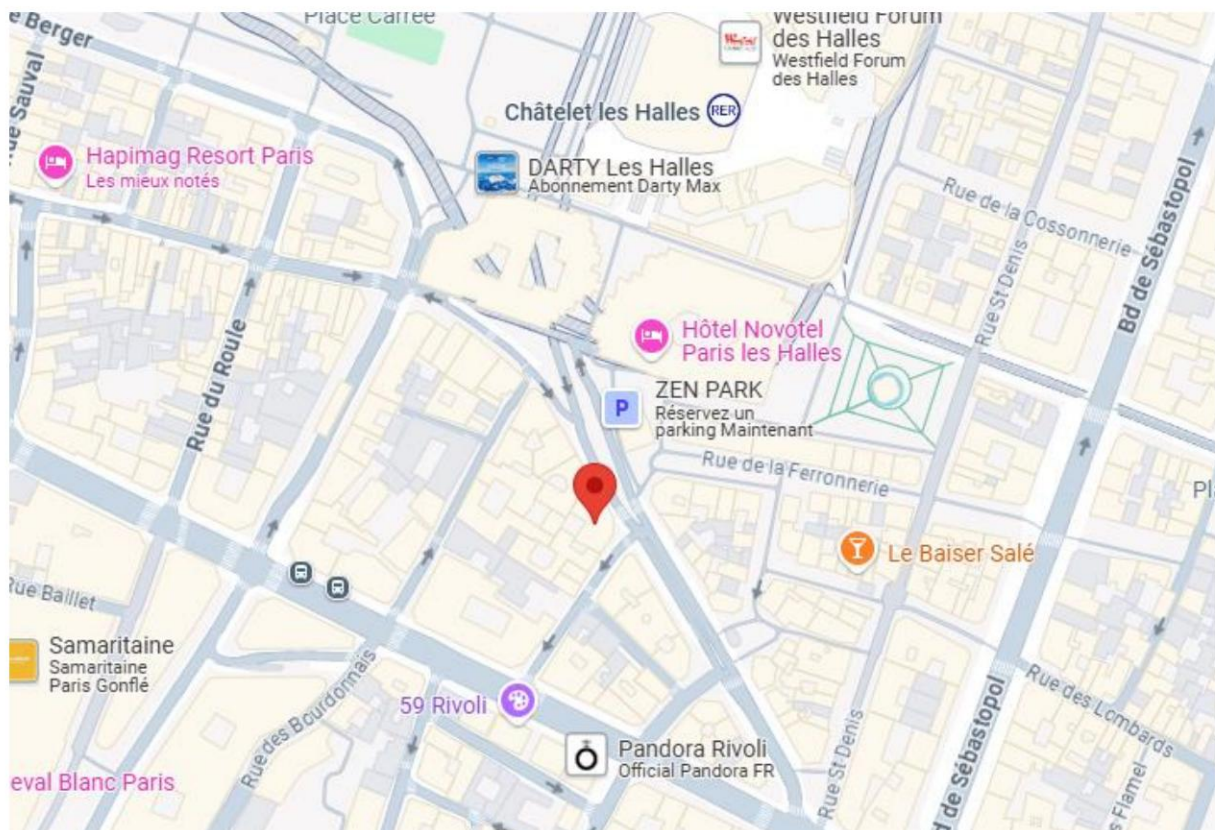
4. Situation géographique :

Les locaux se trouvent 15, rue des Halles, entrée unique et principale à proximité de la canopée du Forum des Halles, de l'église Saint-Eustache, et de la fondation de la Bourse du Commerce.

Il est bordé sur la partie arrière par la rue de Rivoli, et à quelques encâblures de la Seine.

Le quartier est très touristique, agrémenté de nombreux restaurants et magasins.

Il est desservi par de les lignes de métro 4 station « Les Halles » et de RER A, B et D station Chatelet les Halles, ainsi que par des lignes de bus circulant sur la rue de Rivoli.



II. DESCRIPTION DETAILLEE :

Les locaux sont d'un seul tenant au niveau du rez-de-chaussée et des sous-sols.

Un seul escalier relie le rez-de-chaussée au sous-sol.

La façade avant est entièrement vitrée

(Photographies 1 et 2)

1) Le rez-de-chaussée :

Toute la partie est actuellement en travaux.

A main gauche se trouve la zone accueillant la cuisine en partie équipée, qui s'étire sur la longueur, avec au fond à gauche une petite porte avec une ouverture antipanique qui donne dans la petite cour arrière du 15, rue des Halles.

La partie droite est séparée des cuisines par un îlot central formant une banque d'accueil et bar.

Il s'agit de la salle de restauration qui s'étire également sur toute la longueur des locaux jusqu'au fond de celle-ci, et qui est en cours de réalisation.

Les sols sont carrelés et les murs et plafond en brut pour la plupart

(Photographies 3 à 15)

2) Le sous-sol :

L'intégralité des locaux en sous-sol est également en travaux, avec notamment les structures en brut au niveau des murs et plafonds

Des cloisons sont en cours de montage avec création de différentes pièces.

Un seul escalier relie par l'ancienne parcelle 47 le rez-de-chaussée au sous-sol.

Celui-ci ne dispose pas d'ouverture ou de sortie quelconque outre l'escalier sus nommé.

(Photographies 16 à 33)

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.

Trente-trois photographies sont jointes aux présentes.

Luc MICALLEF
Commissaire de Justice Associé





1 15, rue des Halles P1er



2 Plan des lieux





3



4



9

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



5 Côté cuisine



6





7



8

11

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



9 Côté salle de restaurant

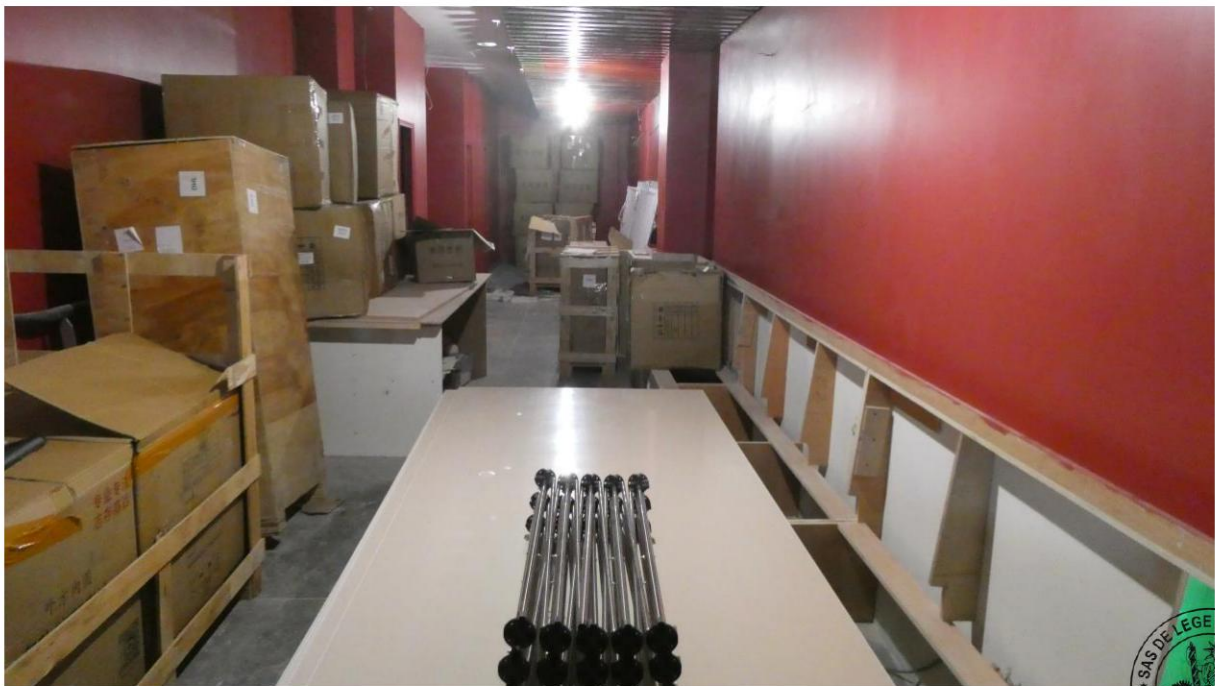


10





11



12



13

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



13



14

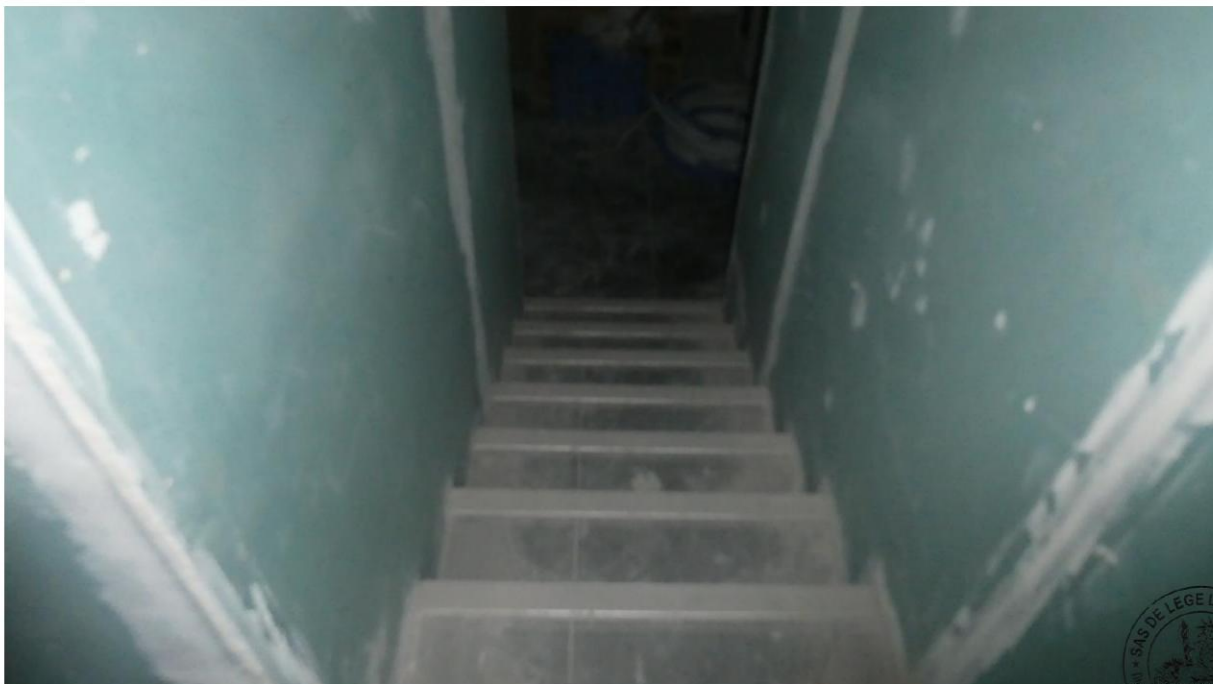
14

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



15



16 Escalier unique menant au sous-sol

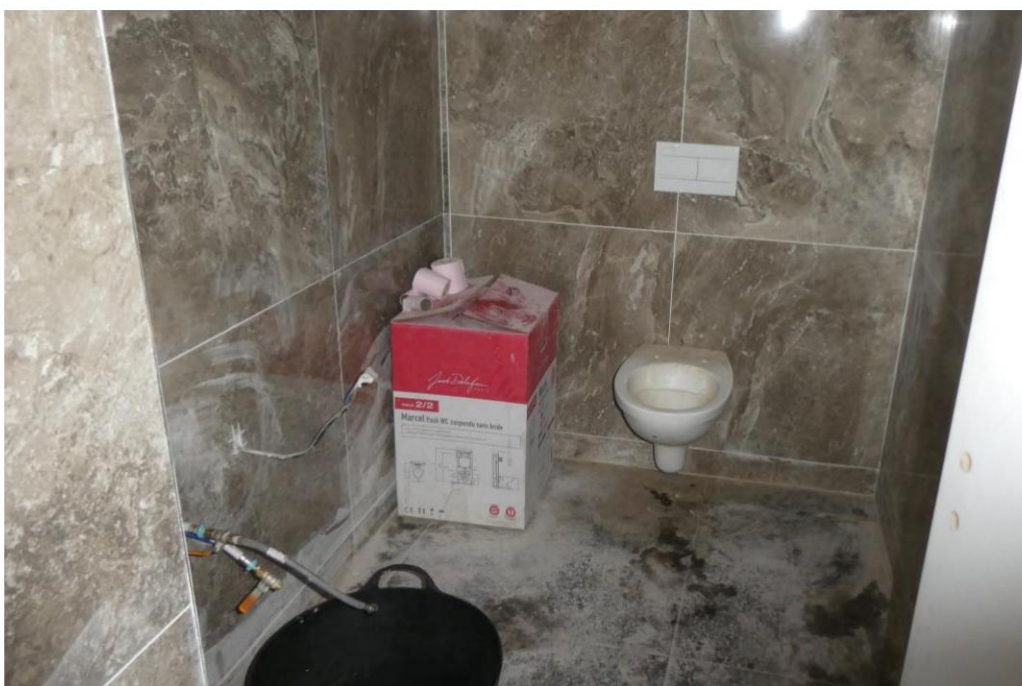
15

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



17 L'ensemble est en cours de travaux



18





19 et 20



21



22



18

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



23



24



25



26



20

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



27



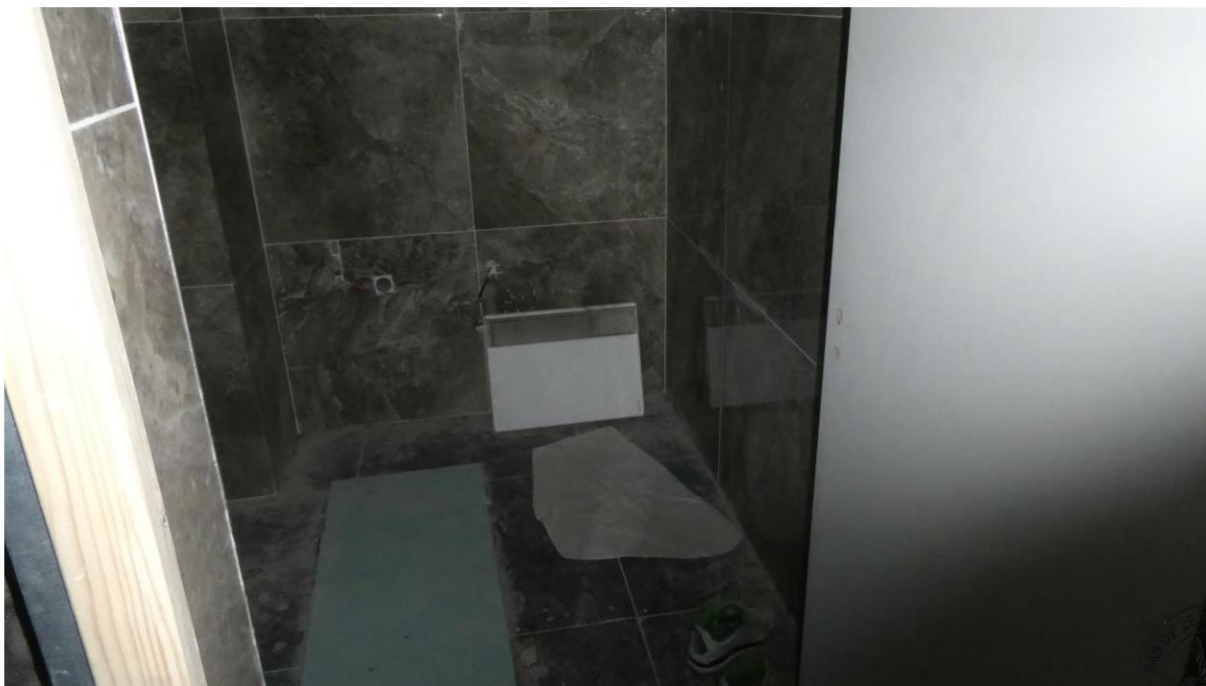
28



21

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



29



30



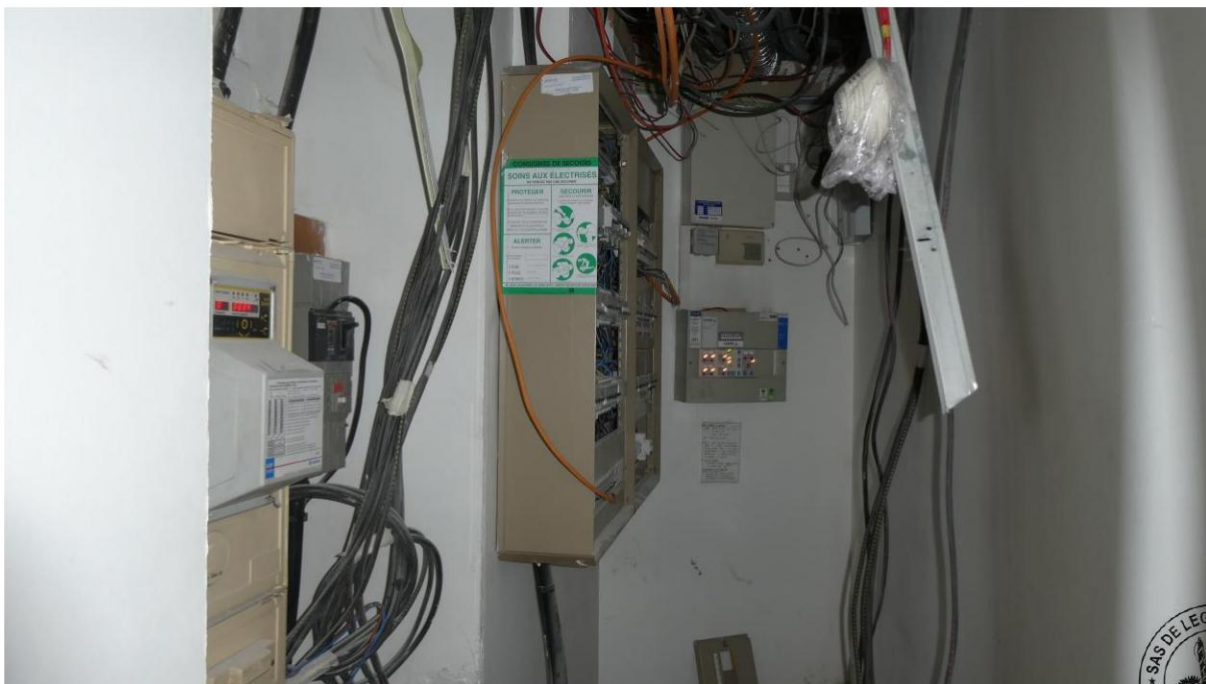
22

SAS DE LEGE LATA CDJA

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



31 et 32



33 Tableau électrique