



## DE LEGE LATA

Huissiers de Justice Associés

### PROCES VERBAL DE DESCRIPTION

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE TRENTE ET UN MARS DE 14H30 A 16H15**

**A LA REQUETE De :**

**EOS FRANCE SASU**, au capital de 18.300.000 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le N° 488 825 217, dont le siège social est situé 74 rue de la Fédération 75015 PARIS,

Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège et en vertu d'un contrat de mandat en date du 28 décembre 2020, en qualité de représentant recouvreur du fond commun de titrisation CREDINVEST, compartiment CREDINVEST 2, représenté par la société EUROTITRISATION SA au capital de 684.000 euros, immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le N° 352 458 368, venant aux droits du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT – CIFD -, en vertu d'un contrat de cession de créance en date du 28 décembre 2018,

**AYANT POUR AVOCAT :**

**Maître Philippe BIARD**, Avocat au Barreau de PARIS, dont le cabinet est situé 40 rue de Monceau 75008 PARIS – Vestiaire R 146 – Tél : 01 56 43 45 45 – Fax : 01 45 63 91 47 – email : [avocats@biard-bouscatel.com](mailto:avocats@biard-bouscatel.com).

**LEQUEL M'EXPOSE :**

*En suite d'un commandement de payer valant saisiedéjà délivré le 28 janvier 2022 par acte de votre Ministère, à l'encontre de*

*aux fins de vente du lot N°1070 dépendant de l'immeuble situé à PARIS 15<sup>ème</sup> arrondissement, 14 A rue du Théâtre, dans un bâtiment unique, situé au niveau R 7, un studio de type STG – S désigné sur le plan de répartition sous le N° B 714, porte face gauche, dans le dégagement de gauche, en sortant des ascenseurs Sud et les 180/100.000èmes des parties communes générales,*

*Je vous demande bien vouloir :*

- 1. dresser la description minutieuse et détaillée des biens et droits immobiliers sus désignés, objets de la saisie, ainsi que de toutes aisances ou dépendances qui pourraient apparaître ou se révéler lors des opérations de constat, en précisant notamment :*

- 1) la superficie,*
- 2) les conditions d'occupation,*
- 3) l'état locatif (baux et montant du loyer),*

4) les coordonnées du syndic de l'immeuble.

2. Dresser :

- 1) Un état parasitaire,
- 2) Un état des risques d'accessibilité au plomb,
- 3) Un diagnostic relatif à la recherche d'amiante,
- 4) Un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- 5) Un état de l'installation intérieure gaz,
- 6) Un état de l'installation intérieure d'électricité,
- 7) Un état des servitudes (risques) et d'informations sur les sols.

Du tout je vous remercie d'en dresser le Procès-verbal.

### **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE**, Huissier de Justice associé en la Société par Actions Simplifiée DE LEGE LATA - CDJA, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de Paris, domiciliés, 39, rue de Liège à PARIS 8<sup>ème</sup> arrondissement, **soussigné**,

Certifie avoir procédé à une enquête sur place afin de déterminer la localisation exacte du lot 1070 et son éventuelle occupation.

Il ressort de cette enquête que cet ensemble immobilier est géré par ADAGIO en « APPART HOTEL ».

Me suis rapproché Madame Carine THIOUOT directrice adjointe, laquelle m'a indiqué que le lot 714 est occupé jusqu'au 1er avril.

Au regard de cette occupation, ayant fait part de ses difficultés à mon mandant, je me trouve porteur d'une Ordonnance rendue sur Requête, délivrée par Madame Florence GAINOT le 18 mars 2022 me commettant à l'effet de dresser le Procès-verbal de Description desdits biens,

« Disant que l'Huissier commis pourra se faire assister de la force publique territorialement compétente, ainsi que de toute personne utile à l'accomplissement de sa mission, notamment tout professionnel qualifié utile à la procédure de saisie immobilière, notamment d'un serrurier et d'un géomètre ».

Sur ce rendez-vous ayant été pris avec le cabinet PAILLARD, géomètre, après avoir prévenu Madame Carine THIOUOT directrice adjointe d'ADAGIO, je me présente sur place ce jour à 14 heures 30, au 14 rue du Théâtre à PARIS 15<sup>ème</sup> arrondissement.

### **1. OBSERVATIONS GENERALES**

La rue du Théâtre est une rue du 15<sup>ème</sup> arrondissement qui finit sur les quais de Seine et passe notamment sous les dalles de Beaugrenelle, quartier composé de tours et d'immeubles de grande hauteur (IGH).

Le N°14 correspond à une tour de Beaugrenelle gérée et exploitée en « APPART HOTEL par la société ADAGIO.

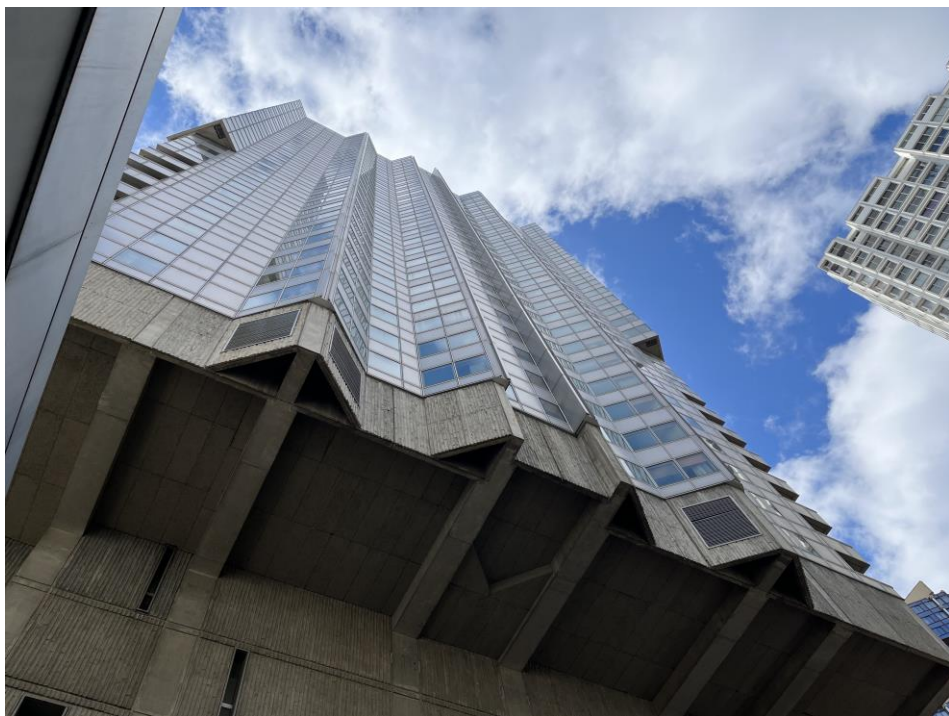
Je me trouve à une centaine de mètres de la place Charles Michel, du métro éponyme et du centre commercial Beaugrenelle. Divers commerces sont implantés au sein du centre, commerces de bouche, de vêtements.



Au sein même de la rue du théâtre, face au 14, se trouvent un restaurant asiatique, un restaurant coréen, une pharmacie, un laser Game.

L'immeuble est situé dans le quartier du front de Seine 15<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS.

Cette tour de 31 étages a été érigée en 1977.



La tour comprend au niveau -2, une piscine actuellement fermée, une laverie, une bagagerie et une salle de restauration pour le petit déjeuner.

Le rez-de-chaussée à l'intérieur de l'ensemble immobilier correspond à un lobby d'hôtel, avec sur la gauche une salle de restauration.



Sur la droite un comptoir d'accueil sur lequel je relève que le prix des chambres est affiché, notamment le studio standard 195 euros, le studio supérieur de 205 euros, l'appartement deux pièces de 240 euros, l'appartement deux pièces supérieur de 252 euros et l'appartement deux pièces vue tour Eiffel 284 euros, l'appartement trois pièces 453 euros.

Je rencontre Madame SHAHINAZE gouvernante générale de l'hôtel.

Je suis accompagné de Monsieur Jean-Louis CHIERE diagnostiqueur.

Je décline mes noms et qualité à Madame SHAHINAZE et lui donne lecture de l'Ordonnance me commettant

Elle nous donne accès à l'hôtel et nous empruntons la batterie d'ascenseurs rive gauche.

Je relève que 31 étages sont affichés au sein de l'ascenseur. Il s'agit donc d'un IGH de 31 étages au-dessus du rez-de-chaussée.

Au septième étage différentes chambres sont présentes.

Madame SHAHINAZE nous conduit jusqu'à la chambre dénommée MONTPARNASSE 714.

Elle me déclare que : « *la société ADAGIO gère l'ensemble immobilier pour le compte de divers propriétaires* ».

Madame SHAHINAZE en possession d'un pass nous donne accès à cette chambre. Préalablement elle me déclare que : « *La chambre 714 est considéré comme un studio supérieur* »

## **2. CHAMBRE 714**

On y accède par une porte munie d'un lecteur de carte magnétique.

### **Entrée**

Le sol est constitué d'un parquet en bon état.



Les murs sont recouverts de peinture en bon état d'usage, notant une petite trace en partie basse et l'angle de la tête de mur est épaufrée.



### Equipements

- un placard sur la droite,
- une armoire technique qui abrite un tableau de fusibles et disjoncteur différentiel 500 milliampères,
- une porte d'accès qui dispose d'un ferme porte,
- une glace fixée sur le mur de droite,
- un lecteur de badge afin d'éclairer à l'aide de la clé magnétique, un éclairage indirect dans le faux-plafond type LED,
- une bouche de détection incendie / fumée,
- une bouche de ventilation,
- un placard à deux portes, formant dressing, avec tablettes, tringle de penderie, un coffre-fort, une planche à repasser, un sèche-cheveux, un fer.

### Salle de bains dans le prolongement

Le carrelage au sol est en bon état.

Les plinthes sont carrelées en bon état.

Les murs sont recouverts d'une peinture en bon état.

Le faux-plafond est recouvert en bon état.

### Equipements

- trois spots lumineux qui fonctionnent,
- une bouche de ventilation,
- une porte de communication avec verrou,
- un radiateur sèche serviette mural de marque ACOVA,
- une cuvette de WC à l'anglaise suspendue avec couvercle et abattant, reliée à un

- réservoir dorsal à effet à double commande,
- deux petites tablettes,
- une vasque en résine, alimentée en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur chromé,
- en dessous une tablette,
- au-dessus une glace,
- à droite, une baignoire en plastique avec rideau contre les projections. Les parois sont entièrement carrelées en très bon état. Elle est alimentée par un bloc de robinetterie encastré avec bec mitigeur, flexible, douchette, rampe de fixation.



## **Chambre**

Le parquet au sol est en état d'usage.

Les murs sont recouverts de peinture sans désordre apparent.

Le plafond est recouvert de peinture sans désordre apparent.

## **Equipements**

- une glace fixée au mur à droite en entrant,
- un soufflage de climatisation au-dessus de la porte,
- un lit à deux places de type clic-clac, avec tête de lit,
- un vitrage fixe sur la droite avec store et rideau, orienté sur la tour Maine Montparnasse,
- une autre fenêtre orientée sur la tour Eiffel et sur certaines tours de Beaugrenelle,



- un coin cuisine avec plan de travail, évier inox alimenté en eau courante chaude et froide par un bloc de robinetterie avec bec mitigeur à col de cygne, le tout supporté par un meuble à trois portes dont une première porte sous l'évier,
- un lave-vaisselle,
- un petit réfrigérateur,
- des meubles suspendus à trois portes,
- une hotte,
- au-dessus de l'évier, un espace de rangement abritant un micro-ondes.

Un store peut venir occulter cet espace.



### Mobilier présent dans les lieux

- une petite table de bureau avec une chaise,
- une petite table pour prendre les repas,
- deux chaises,
- de la vaisselle s'agissant d'un studio meublé,
- un radiateur mural électrique.

### Petit balconnet

Ce balconnet est verrouillé, non accessible, avec de fausses plantes prises dans des jardinières.

Il forme une sorte de loggia au regard de la couverture présente en plafond.



Je remets copie de la Requête de l'Ordonnance me commettant à Madame SHAHINAZE qui me déclare que : « *normalement ce studio est occupé par un étudiant* ».

Madame THIOU directrice adjointe m'a initialement déclaré que ce studio était occupé jusqu'au 1er avril.

Je relève qu'il n'existe aucun effet personnel de présent au sein du studio lors de ces constatations, ni vêtement, ni valise, ni effet personnel.

Madame SHAHINAZE me précise que : « *le prix de la location est un prix journalier, que le prix affiché est le prix maximal selon la période. Celui-ci est évolutif en fonction de la durée* ».

Il m'est également précisé que : « *l'ensemble immobilier accueille 375 chambres* »

Ma mission terminée, je quitte les lieux à 16 heures 15.

J'insère au présent Procès-verbal de Description des photographies prises sur place par mes soins, corroborant et illustrant mes constatations.



**TELLES SONT MES CONSTATATIONS QUE JE CLOTURE ET DONT JE DRESSE  
PROCES VERBAL DE DESCRIPTION POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.**

Arnaud de MONTALEMBERT d'ESSE  
Huissier de justice Associé

