



**GRAND
PARIS
JUSTICE**
HUISSIERS DE JUSTICE

HUISSIERS ASSOCIÉS

Benjamin **CHAPLAIS**

Amédée **BRIEDJ**

Jérémy **ORLANDI**

Constat 7j/7 06.42.83.36.27

Compétence nationale pour les constats.
Compétence territoriale pour la signification des actes et l'exécution des décisions de justice, dans le ressort de la Cour d'appel de Paris (75, 77, 89, 91, 93, 94).

ÉTUDE DE PARIS

7^{ème} ARRONDISSEMENT

32 avenue Charles Floquet
75007 Paris
Code immeuble | 12A24
Tél. | 01.53.58.33.60
Fax | 01.53.58.33.61
Mél | contact@cboparis.com

ÉTUDE DU VAL-DE-MARNE

VITRY-SUR-SEINE

8 Rue d'Alègre
94400 Vitry-sur-Seine
Tél. | 01.55.53.10.30
Fax | 01.46.82.34.72
Mél | contact@cbovitry.com

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



Etude de Paris : www.cb-huissiers.com
Etude de Vitry-sur-Seine : www.cbo-huissiers.com

PROCES-VERBAL DE DE DESCRIPTION DES LIEUX

L'AN DEUX MILLE VINGT-ET-UN
Le mardi seize novembre de 13h00 à 14h30

A LA REQUETE DE :

**MONSIEUR LE COMPTABLE DU SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS
DE PARIS 10**, domicilié 5 Cité Paradis 75475 PARIS CEDEX 10

Ayant pour Avocat Constitué Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat à la Cour d'Appel de PARIS, 40 rue de Monceau 75008 PARIS

Je soussigné, Jérémie ORLANDI, Huissier de Justice Associé, membre de la Société à Responsabilité Limitée CBO GRAND PARIS JUSTICE, titulaire d'une Etude d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de PARIS (75007), 32 avenue Charles Floquet,

En vertu :

D'un commandement de payer valant saisie immobilière précédemment signifié le SIX OCTOBRE DEUX MILLE VINGT ET UN (06/10/2021) étant resté infructueux, et le délai légal de huit jours étant expiré ;

Me suis rendu ce jour au 49 rue de la Gaité 75014 PARIS, afin de procéder à la description des lieux saisis par ledit commandement.

A mon arrivée, j'ai rencontré les personnes suivantes :

- Monsieur Jean-Louis SHIERE, membre du Cabinet PAILLARD es qualité de technicien pour la réalisation des diagnostics immobiliers ;

DESCRIPTION ET COMPOSITION DES LIEUX

Désignation générale :

Un immeuble situé à **PARIS 14^{ème} arrondissement – 49 rue de la Gaité et 75 avenue du Maine**, comprenant :

- sur la rue de la Gaité, un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, trois étages carrés, le quatrième sous combles ;
- sur l'avenue du Maine, un bâtiment élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, deux étages carrés, le troisième sous combles ;
- dans la cour, appentis pour water-closets et cabanons.

Le rez-de-chaussée comprend le vestibule à gauche, une boutique avec arrière-boutique, une cave sous la boutique et une autre cave sous la boutique. A droite du vestibule, une boutique avec arrière-boutique et cabanon dans la cour. A la suite, boutique avec arrière-boutique et water-closets, cave sous boutique et autre cave sous la boutique.

A la suite, boulangerie, boutique avec arrière-boutique, et caves sous la boutique.

Sur l'avenue du Maine, boutique avec caves sous boutique.

Dans la cour, deux water-closets communs.

Trois cabanons.

et cadastré :

Section	N°	Lieu-dit	Contenance
1401 AL	1	49 rue de la Gaité et 75 avenue du Maine	00ha 2a 99ca

Désignation précise objet du présent descriptif immobilier :

B. Désignation des biens et droits immobiliers objets du présent commandement :✓ **LOT N° TRENTE QUATRE (34) :**

Au rez-de-chaussée, à droite sur la rue de la Gaité, **une BOUTIQUE** avec arrière-boutique
Et les 61/596^{èmes} des parties communes générales

✓ **LOT N° TRENTE CINQ (35) :**

Au rez-de-chaussée, dans la cour, **un CABANON**
Et les 1/596^{èmes} des parties communes générales

✓ **LOT N° QUARANTE DEUX (42) :**

Au premier étage, escalier de gauche, face gauche sur le palier, **un LOGEMENT** de deux pièces et une cuisine
Et les 11/596^{èmes} des parties communes générales

Désignation actuelle figurant sur le contrat de bail commercial transmis préalablement par l'occupant des lieux la société :

SASU KNR PRODUCTION Sex shop "Sweet Toys"

Qui autorise l'accès :

Article 1 : Désignation

Un local commercial sis au 49, Rue de la Gaité - 75014 PARIS, comprenant: au rez de chaussée : 24,50 m² de surface de ventes avec présentoirs et comptoir caisse, au premier étage: 32 m² comprenant 8 cabines de projection, une toilette et un local électrique.

EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

L'immeuble dont dépendent les lieux saisis est un immeuble de type R+3 avec sous toit, dont la façade est enduite et ravalée avec des signes de décolorations d'intempéries. L'immeuble forme un angle de rue avec le 75 avenue du Maine et se situe au pied du métro parisien GAITE ligne 13.

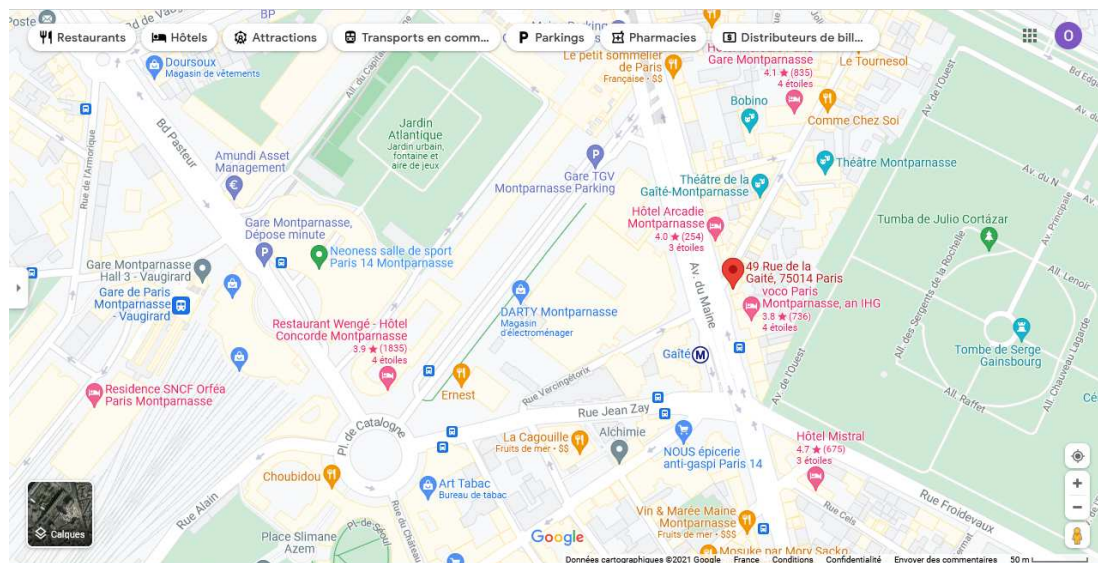
L'entrée d'immeuble en bois se situe entre deux commerces RDC, à gauche un salon de massage à droite le local commercial objet de la procédure pendante de type sexshop à enseigne SWEET TOYS.

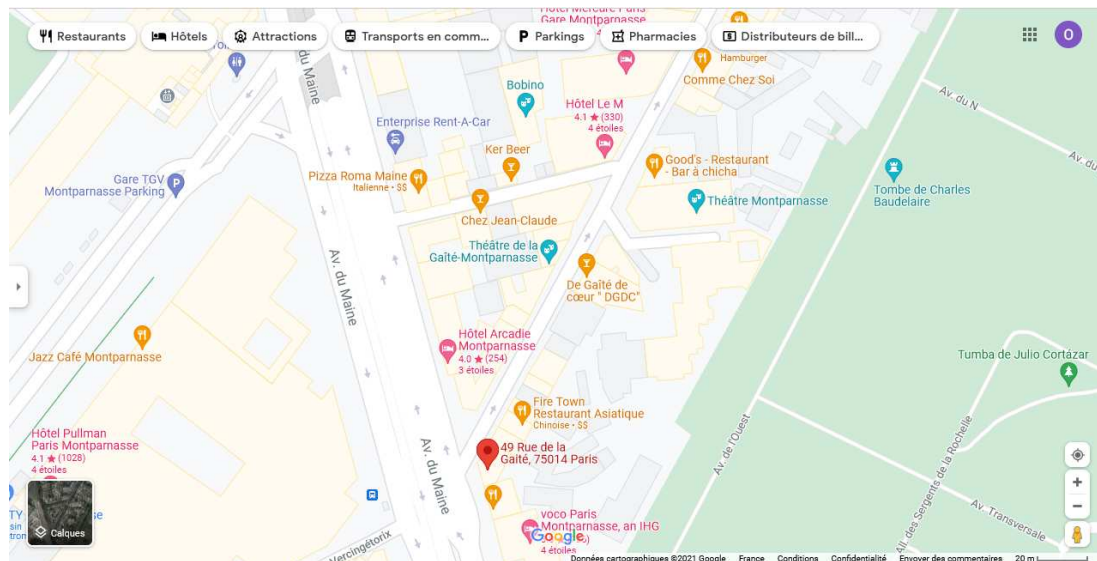
L'immeuble accueille également une boulangerie pâtisserie, un bar tabac, divers autres commerces de proximité notamment bancaires, prêts à porter, de lieux culturels tels que des théâtres (BOBINO, GAITE) et de gare ferroviaire MONTPARNASSE.

Les parties communes ne sont pas visitées car l'accès au local commercial s'effectue uniquement depuis la voie publique.



49 Rue de la Gaité
75014 Paris





CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX

Les lieux sont actuellement occupés par :

La Société « KNR Production », Société par Actions Simplifiée à Associée Unique au capital social de 1.000 euros dont le siège est sis 49, Rue de la Gaité – 75014 PARIS, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, représentée par sa Présidente, Madame Lalinée APPIAH.

Dont contact a été pris au préalable pour organiser la présente visite, occupante, des lieux selon contrat de bail commercial en date du 31 mars 2018 à effet du 01 avril 2018 conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives. Fin du contrat de bail : 31 mars 2027, loyer annuel hors charges : 31 200 euros.

Lors de notre arrivée, un employé du commerce déclare avoir eu connaissance de notre passage par la représentante légale des lieux et nous laisse toute latitude nécessaire pour procéder à l'exercice de ma mission.

PARTIES PRIVATIVES – local commercial

Pénétrant donc dans les lieux en présence de Monsieur Jean-Louis SHIERE et l'employé sur site, j'ai procédé aux constatations suivantes :

Dans un ensemble immobilier sis : 49 rue de la Gaité 75014 PARIS

Les biens et droits immobiliers saisis se composent de :

✓ **LOT N° TRENTE QUATRE (34) :**

Au rez-de-chaussée, à droite sur la rue de la Gaité, **une BOUTIQUE**
avec arrière-boutique
Et les 61/596^{èmes} des parties communes générales

✓ **LOT N° TRENTE CINQ (35) :**

Au rez-de-chaussée, dans la cour, **un CABANON**
Et les 1/596^{èmes} des parties communes générales

✓ **LOT N° QUARANTE DEUX (42) :**

Au premier étage, escalier de gauche, face gauche sur le palier, **un LOGEMENT** de deux pièces et une cuisine
Et les 11/596^{èmes} des parties communes générales

A ce jour, la configuration est différente :

L'entrée du local s'effectue de la rue de la Gaité comme indiqué pour le lot n° 34, avec une boutique et arrière-boutique, en revanche l'accès étage s'effectue depuis le local du rez-de-chaussée et non depuis les parties communes. Par ailleurs la description des lieux est modifiée : le niveau supérieur décrit sur le lot n°42 comme étant un logement de deux pièces et une cuisine est attaché à l'activité commerciale du rez-de-chaussée avec le même objet social lequel est à ce jour composé d'une surface ouverte avec huit cabines de visionnage, d'un wc séparé et d'un débarras / réserve avec équipements électriques.

L'occupant des lieux n'a aucune information concernant le cabanon dont il ignore l'existence et ne peut être localisé.

Boutique RDC :

L'accès est sécurisé depuis la rue.

En entrant à gauche :

Un espace de caisse, en face une surface ouverte avec un rayonnage central permettant de créer deux allées d'accueil clients et en limite des murs latéraux des présentoirs.

Le sol est carrelé, carrelage ancien, en état d'usage.

Les murs sont masqués par les présentoirs.

Le plafond est composé de dalles suspendues sur rail intégrant des points lumineux à spots colorés.

Au centre une bouche de ventilation chauffage en état de fonctionnement.

En sous face de l'escalier, un espace réduit avec des produits à la vente.

L'accès à l'étage s'effectue par un escalier avec un revêtement au sol souple, des contremarches et des nez de marches protégés.

La périphérie est plaquée avec deux mains courantes.

Sur le palier étage, le revêtement est carrelé, carrelage état correct. Il dessert sur la droite une porte privée avec une poignée basculante en plastique. Porte à panneau simple peinte sur les deux faces en état.

Les lieux servent de réserve et renferment le tableau électrique.

A ce niveau, en forme de « U » 8 cabines de visionnage sont installées et configurées de la même façon. Le sol est carrelé carrelage similaire à la surface principale, les murs sont peints, peinture bleue et sombre, chaque cabine est dotée d'un éclairage tamisé à commande simple. Le plafond est composé de dalles suspendues sur rail.

A ce niveau un sanitaire commun, avec une surface au sol carrelé, carrelage ancien en état d'usage.

Les murs sont carrelés, carrelage ancien en état d'usage.

Equipements : WC à l'anglaise, lave-mains avec robinet mélangeur. Ensemble ancien néanmoins en état de fonctionnement.

Depuis la voie publique, compte tenu de l'aménagement les fenêtres donnant sur rue sont calfeutrées non visibles et ne peuvent faire l'objet d'une description.

Cabanon :

Il s'agit d'un petit appentis dans la cour, surmonté d'une couverture en zinc et d'un chéneau.

Ce cabanon bénéficie de deux portes en bois fermant l'une par un cadenas et l'autre par un verrou à code. Cf. deux dernières photographies.

SUPERFICIE DES LIEUX

La superficie des lieux saisis a été établie et certifiée par le diagnostiqueur m'ayant assisté, dont le relevé conforme à la loi Carrez et le plan seront transmis postérieurement pour les besoins de la procédure judiciaire.

RENSEIGNEMENTS UTILES SUR L'IMMEUBLE

Le syndic de l'immeuble est cabinet DEV SYNDIC GESTION, 2 boulevard Albert 1^{er} 94130 NOGENT SUR MARNE.

Telles ont été mes constatations qui ont mis un terme à ma mission.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de description, assorti de 39 photographies pris par mes soins et qui sont la juste illustration de mes constatations intégrés ci-après :













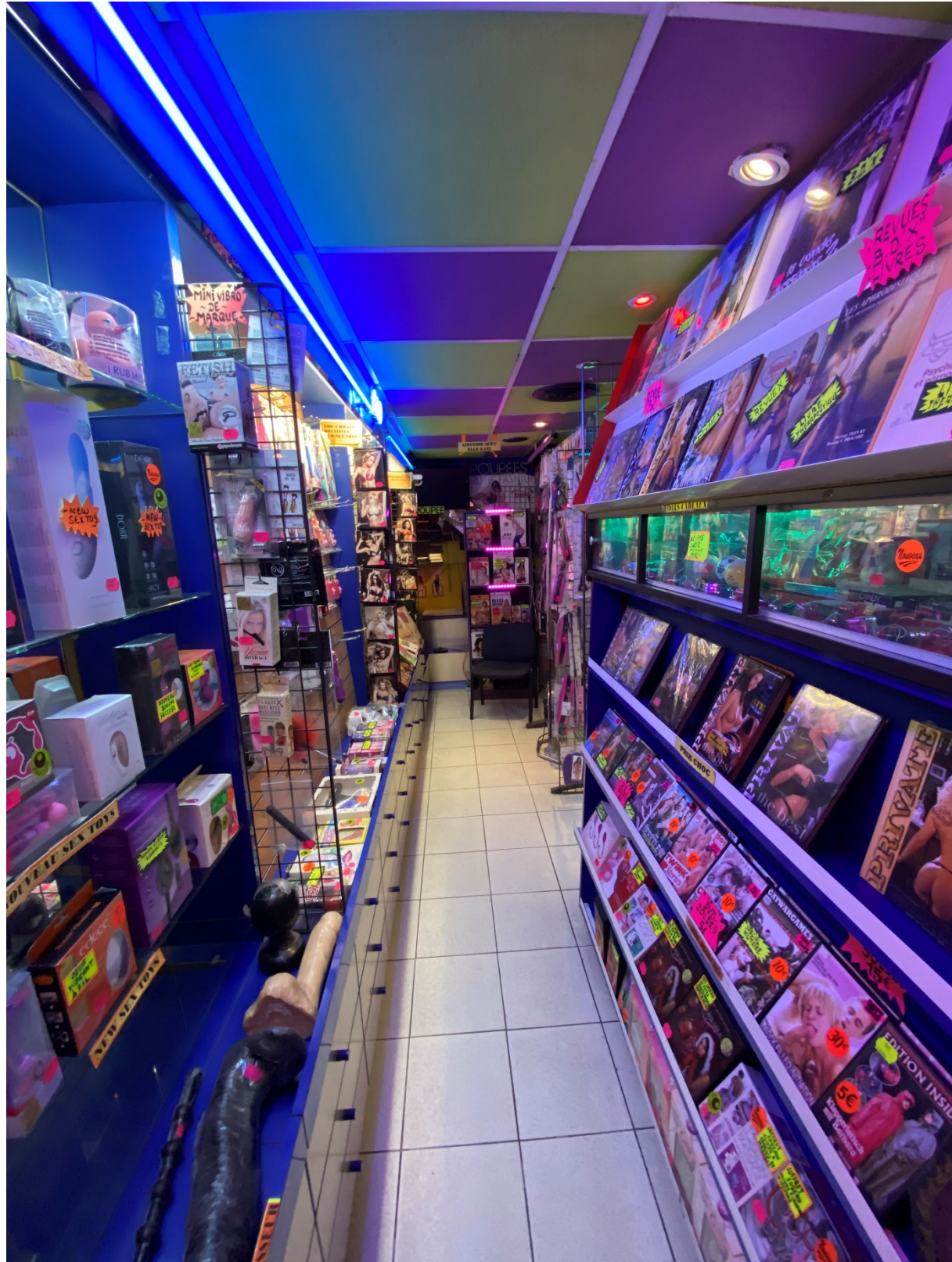






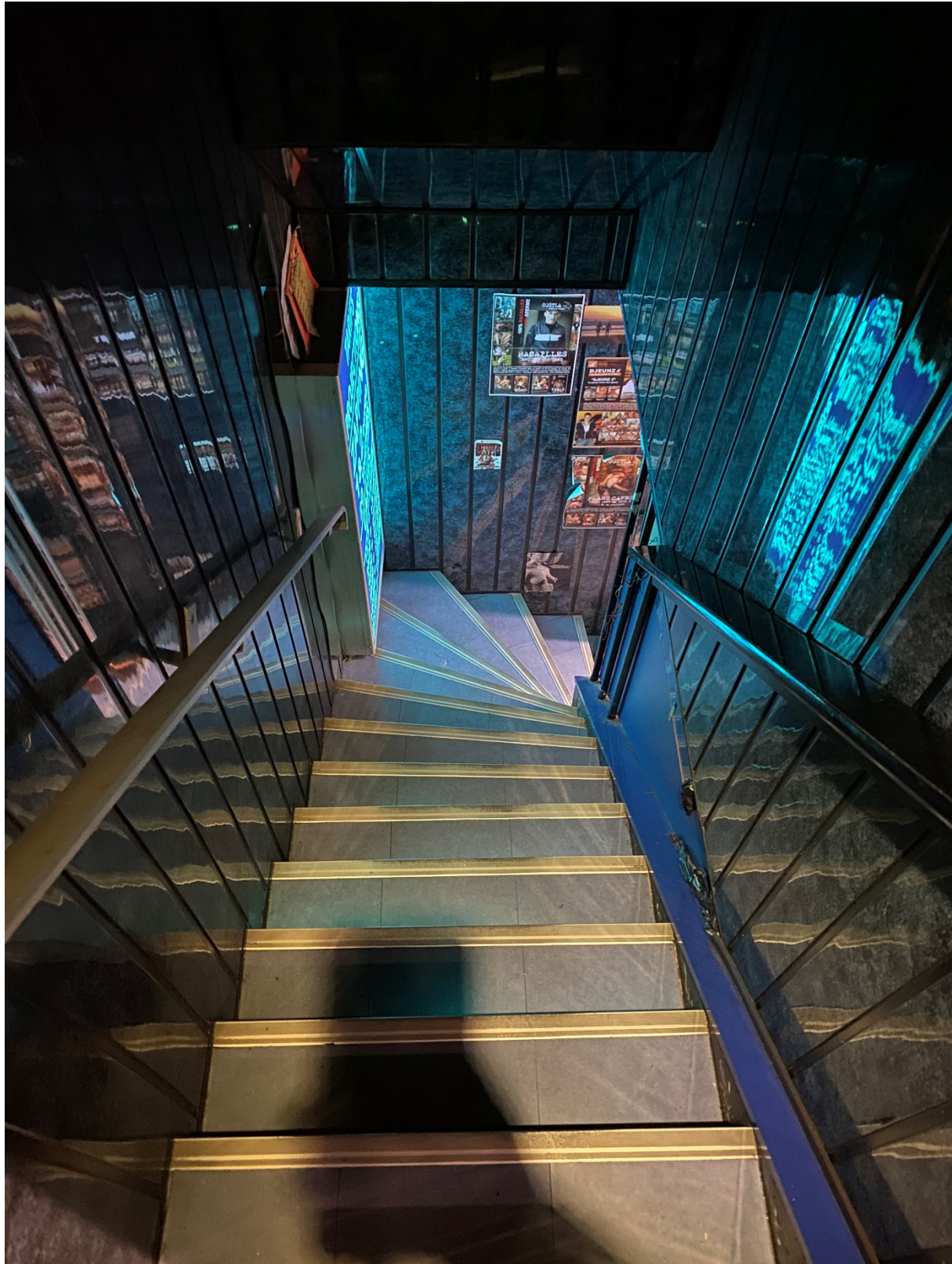


















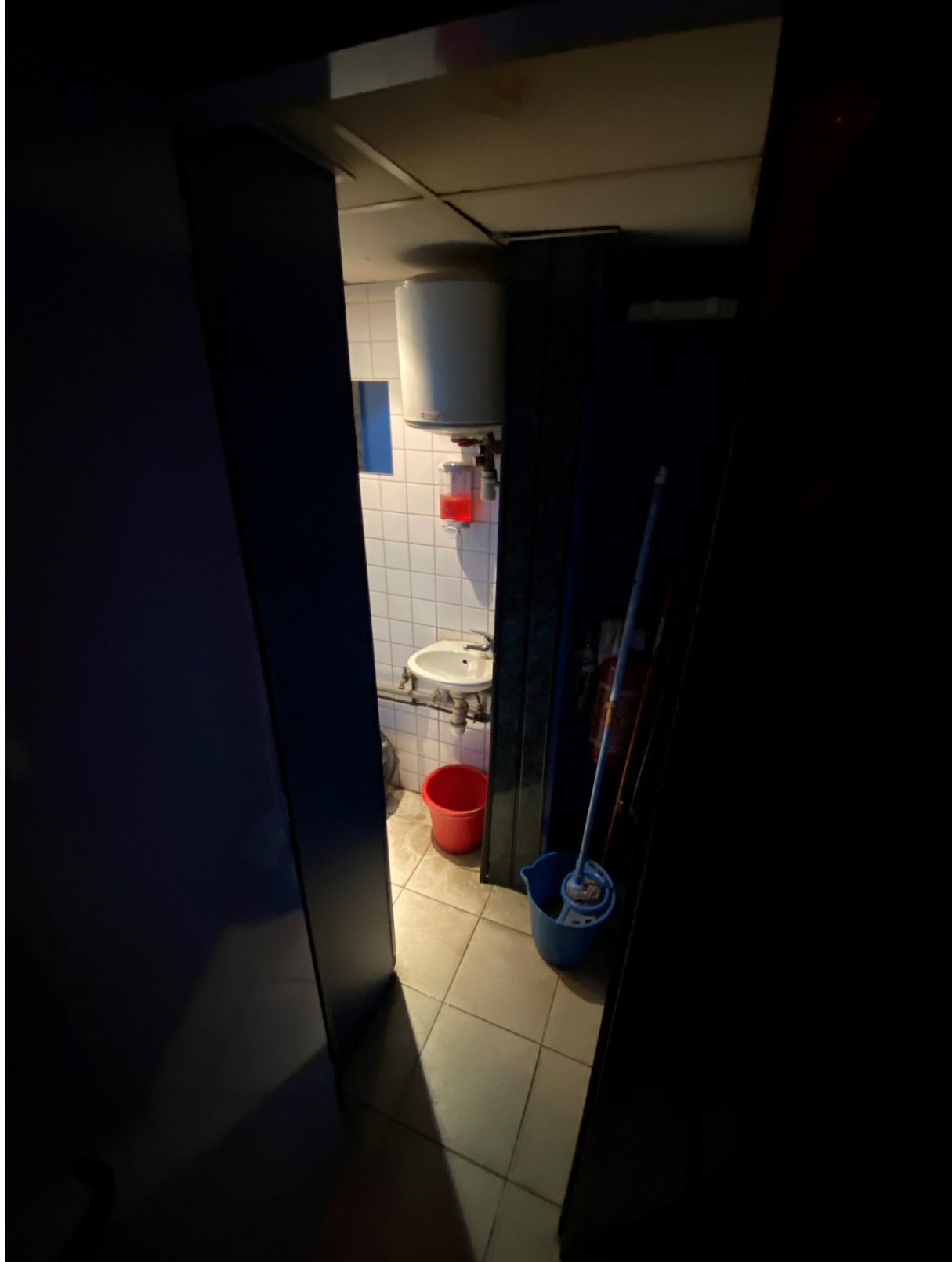






















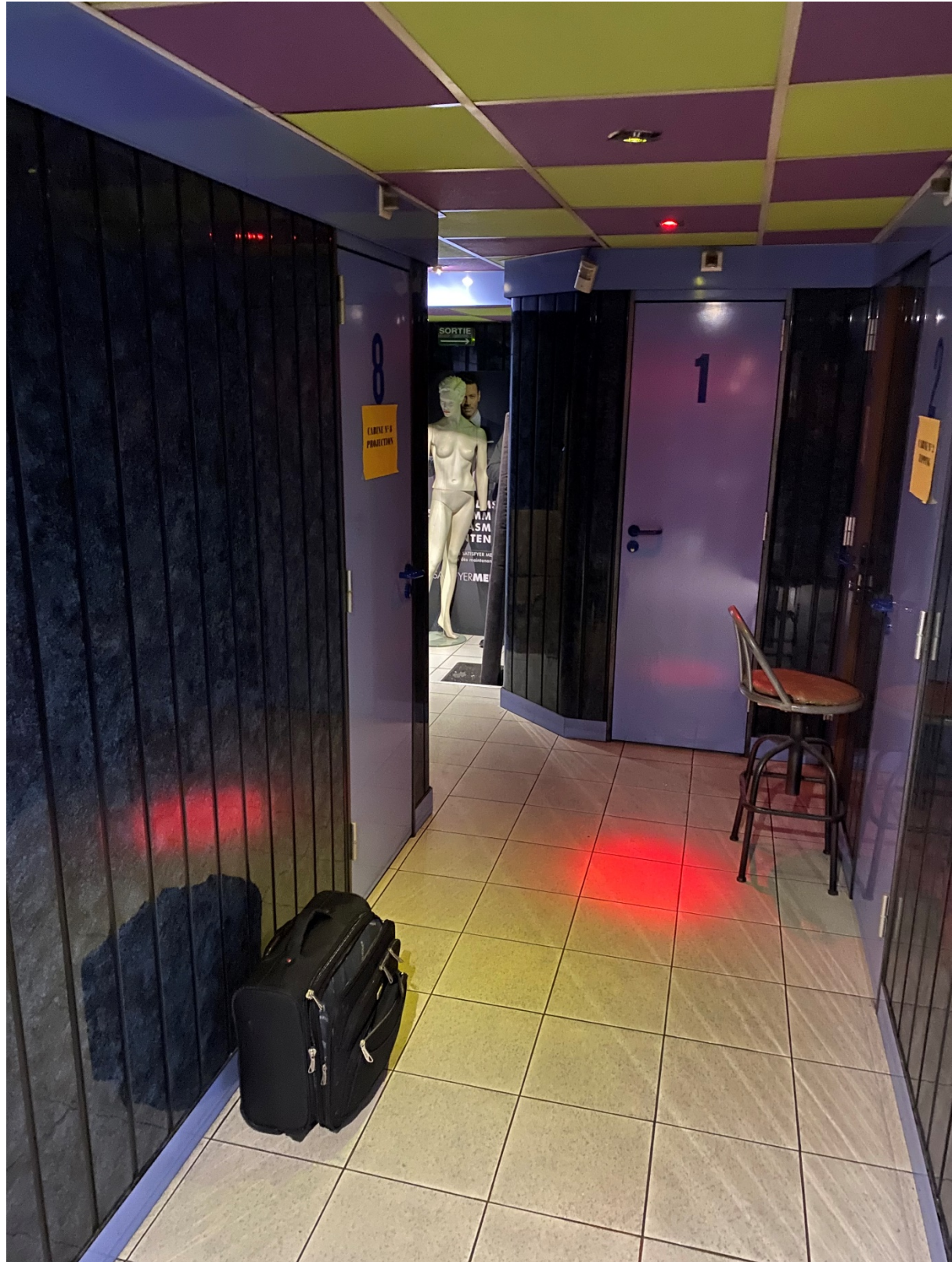


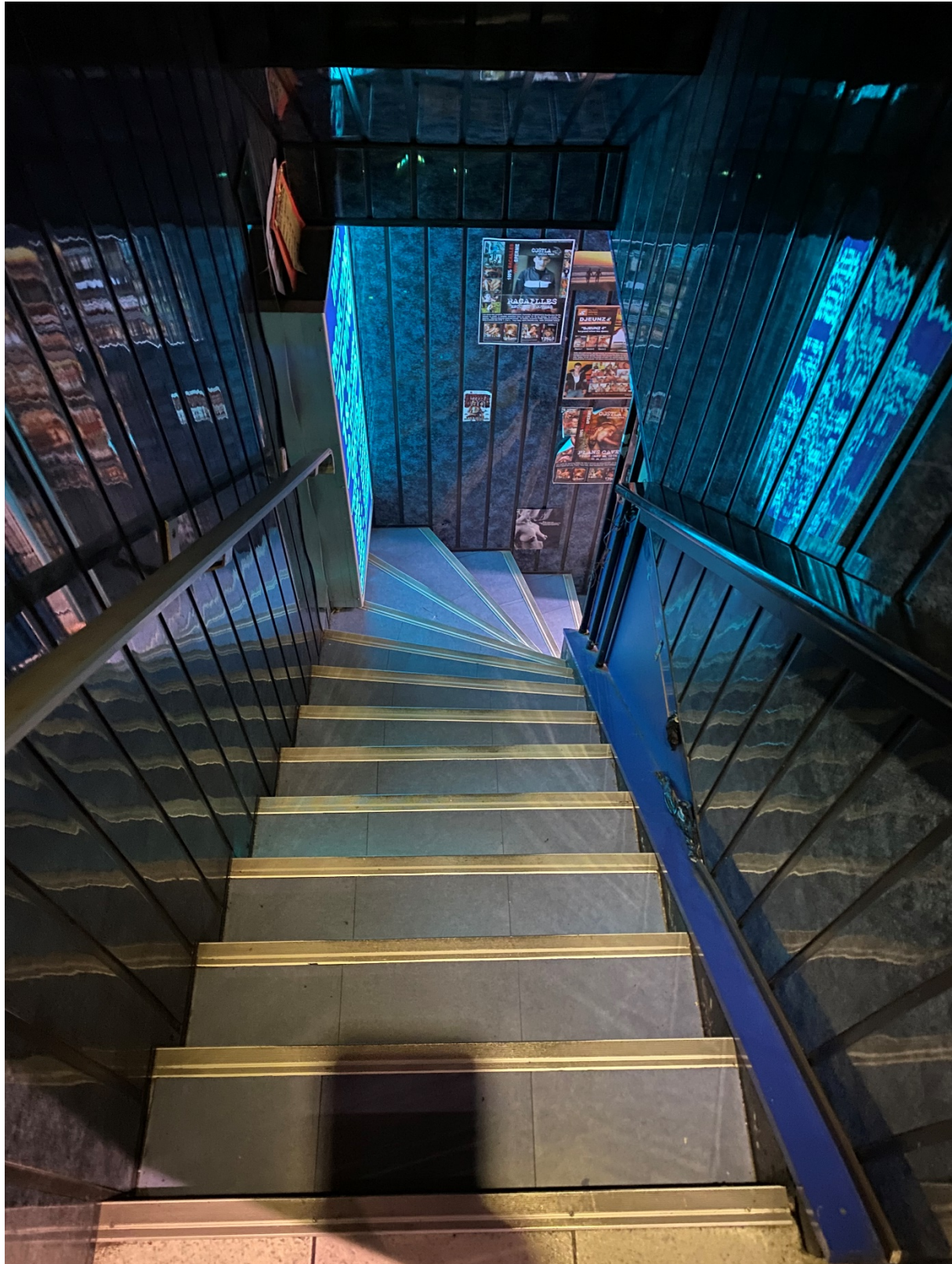


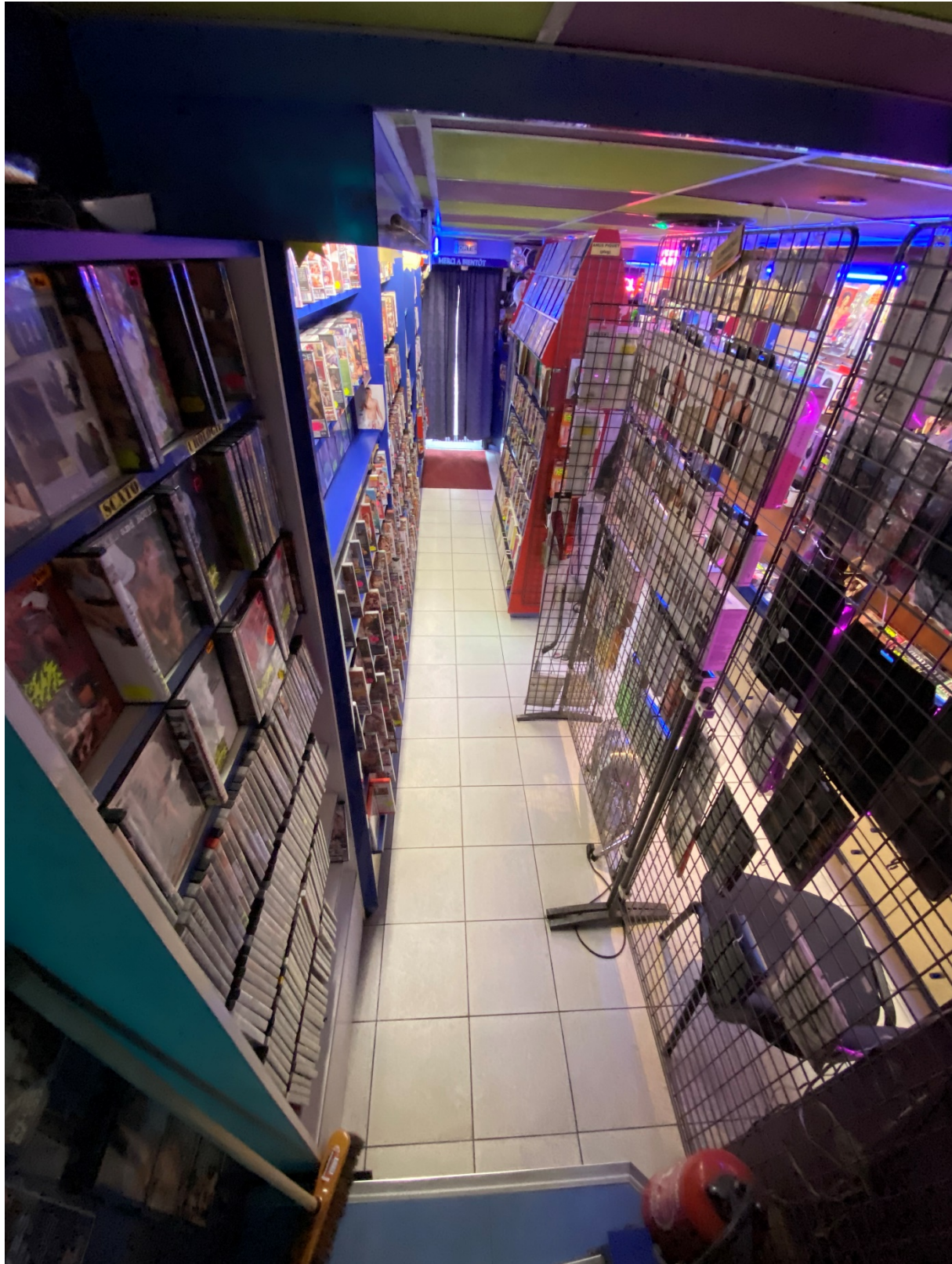


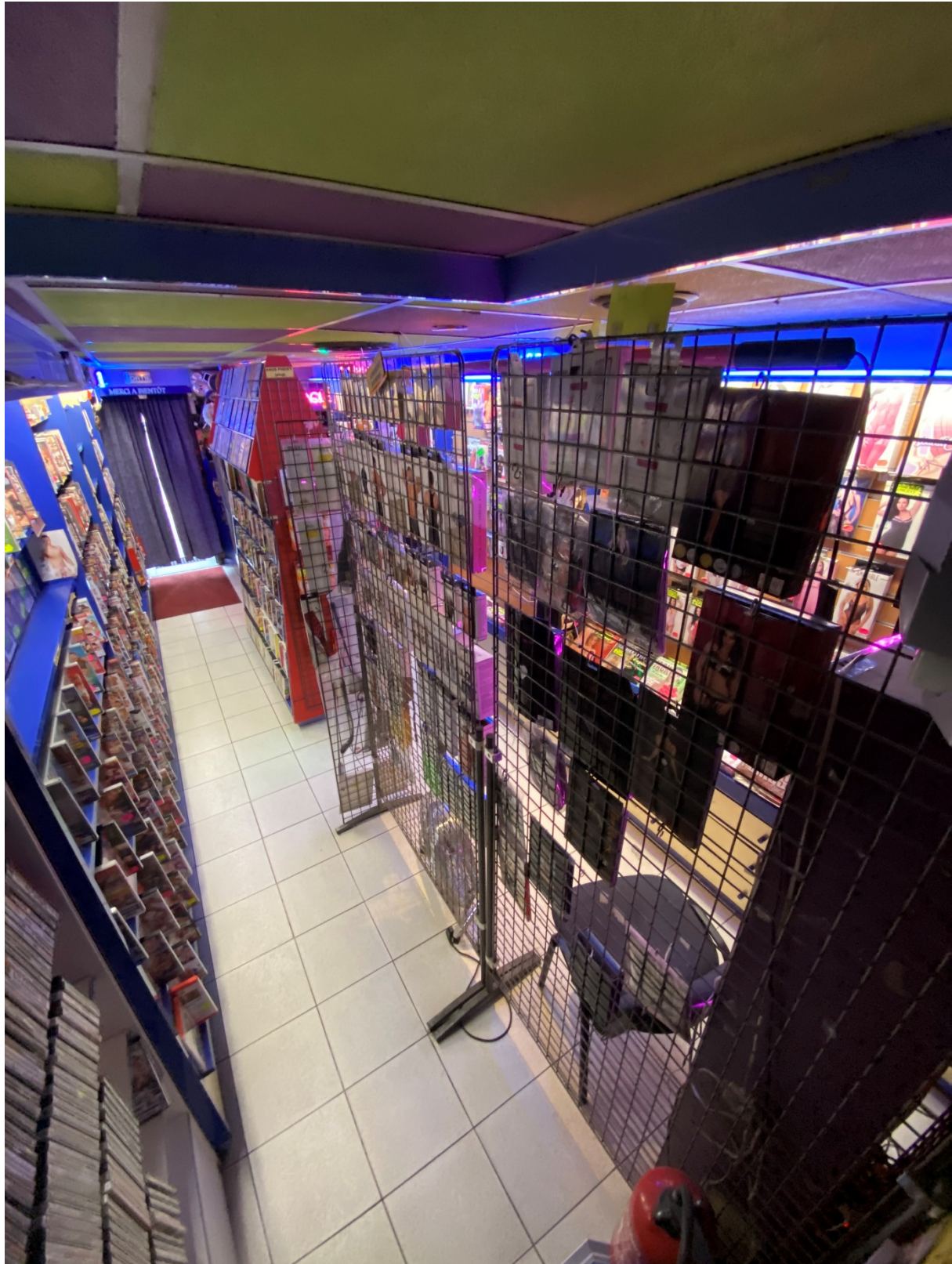


















Telles ont été mes constatations qui ont mis un terme à ma mission.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Jérémy ORLANDI

