

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION



BNP PF/ PATTEN
35-37 boulevard Richard Lenoir 75011 PARIS



OFFICE DE PARIS

15 rue Drouot
75009 PARIS

OFFICE DU VAL-DE-MARNE

2 boulevard Albert 1er
94130 NOGENT SUR MARNE

OFFICE DE SEINE-SAINT-DENIS

Avenue Jules Rimet – Porte E du Stade de France
93210 SAINT DENIS

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS ET LE TROIS AVRIL

A LA REQUETE DE :

S.A. BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 542 097 902, dont le siège est 1 boulevard Haussmann 75009 PARIS agissant poursuites et diligences de son directeur général, domicilié en cette qualité audit siège

Élisant domicile au cabinet de la **SELARL PUGET LEOPOLD-COUTURIER** agissant par le ministère de **Maître Béatrice LEOPOLD-COUTURIER**, Avocat au Barreau de Paris domiciliée 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS, laquelle est constituée et occupe pour la requérante sur les poursuites de saisie immobilière, chez qui est élu domicile pour les besoins de la présente procédure et ses suites

Laquelle m'expose :

Qu'agissant en vertu de deux copies exécutoires nominatives en date du 17 mai 2010 reçues par Maître Jean-François MARTIN, notaire associé à Paris contenant vente et deux prêts consentis par BNP PARIBAS PERSONAL FINANCE, un commandement de payer valant saisie a été signifié à Monsieur et Madame PATTEN le 23 mars 2023

Qu'un délai de huit jours s'est écoulé sans que les causes du commandement soient réglées.

Qu'elle me requiert en conséquence, conformément aux articles R. 322-1 à R. 322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, de dresser le procès-verbal de description des biens objet de la saisie, à savoir :

**« A PARIS (75011) 37 boulevard Richard Lenoir
Cadastré BE numéro 80 Volume 1 Lot 1016 pour 19 a 52 ca**

Dans résidence de Tourisme

Lot numéro 1016 : au 1^{er} accès par les escaliers 1,2,3 à gauche dans le dégagement en sortant des ascenseurs 1^{ère} porte gauche : APPARTEMENT composé de : entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains et WC.

Et les 83/10.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales ».

Déférant à cette réquisition :

Je, **Maître Jérôme LARANJO**,

Huissier de Justice Associé au sein d'**AJILEX**, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, Titulaire d'un Office d'Huissiers de Justice à PARIS 9^{ème}, 15 rue Drouot, à Nogent sur Marne 94, 2 boulevard Albert 1^{er}, et à Saint Denis 93, avenue Jules Rimet – Porte E du Stade de France, soussigné

Après pris rendez-vous avec la société exploitante du bâtiment, je me suis rendu ce jour 3 avril 2023 à 14 heures 30, 35-37 boulevard Richard Lenoir à Paris 11^{ème} arrondissement, accompagné des personnes suivantes requises par les soins :

- Monsieur Antoine MASSON, diagnostiqueur représentant la société ARTWELL,
- Monsieur Thierry LAMBERT, de la société GEOFIT EXPERT, société de Géomètres-experts

Là étant, autorisé par Madame Anael MARTINY, Residence manager, avec laquelle j'avais préalablement communiqué, l'accueil me communique un badge permettant d'ouvrir l'appartement.

Son assistant nous accompagne et nous laisse procéder.

J'ai alors procédé aux constatations suivantes :

I. ENVIRONNEMENT ET SITUATION DE L'IMMEUBLE ***(Clichés photographiques n°1 à 3)***

Les biens et droits immobiliers saisis se situent boulevard Richard Lenoir Paris 11^{ème}, et dépend au numéro 35 du quartier administratif de Sainte-Ambroise.

Le boulevard débute 2 boulevard de Beaumarchais et place de la Bastille pour se terminer avenue de la République et rue Tampon.

Il est long de 1500 mètres et large de 60 mètres.

Le boulevard est formé d'un terre-plein central de 30 mètres de large, recouvrant le canal Saint Martin, encadré de voies de circulation.

Le terre-plein a été réaménagé entre 1993 et 1994. Quatre squares ont été conçus ainsi que dix-huit fontaines.

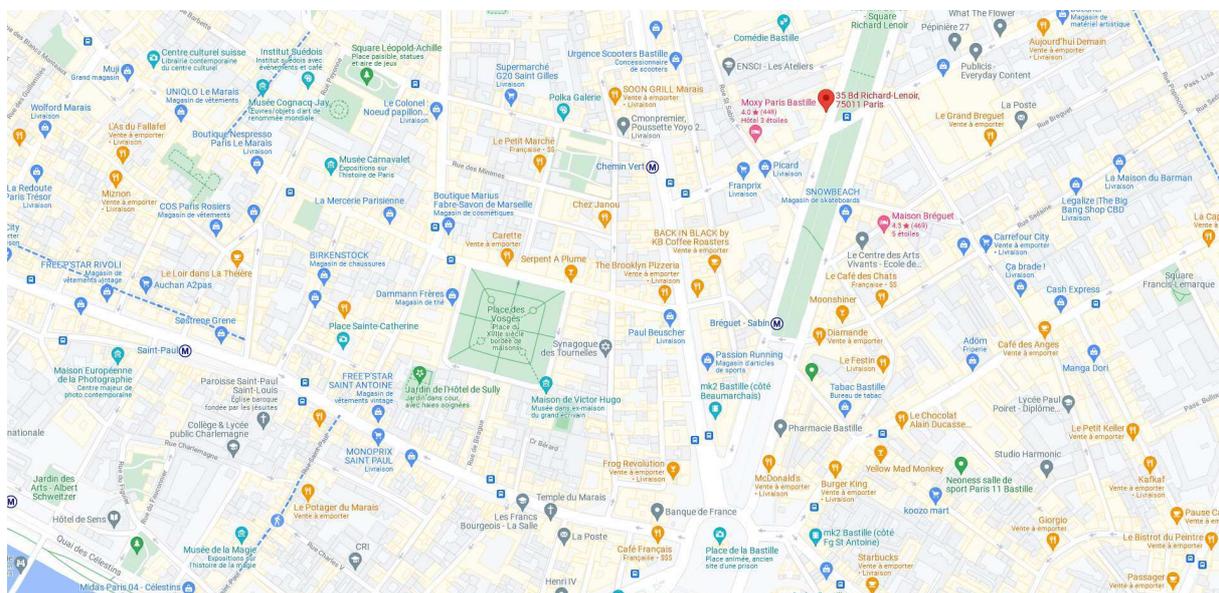
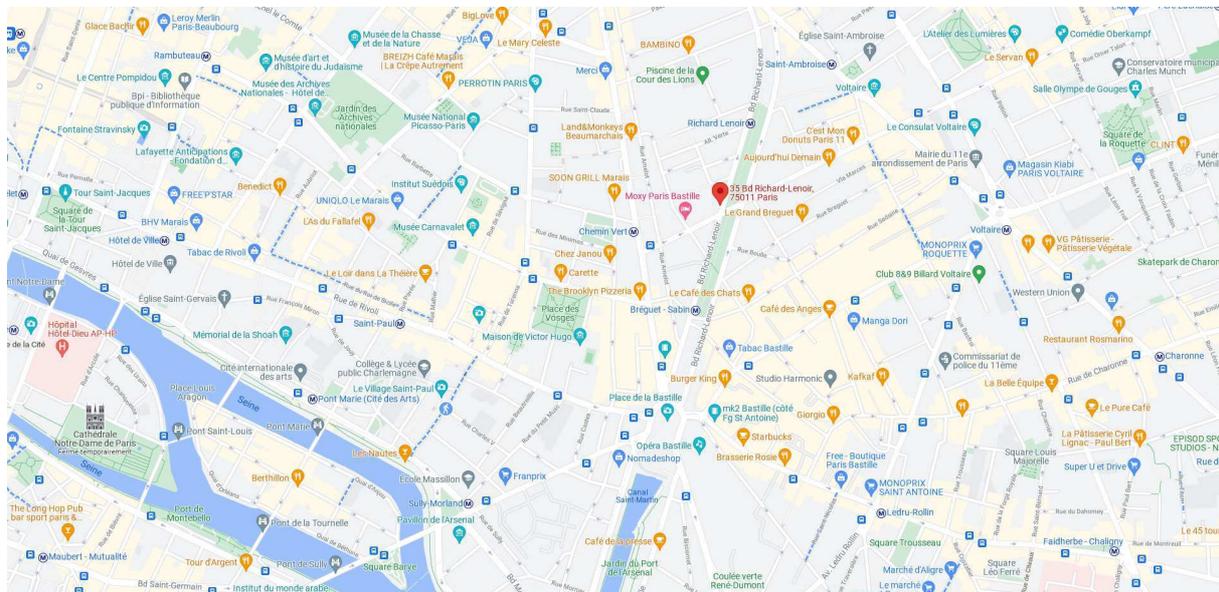
Le boulevard est agréablement végétalisé.

Il comporte quelques bâtiments remarquables.

Le numéro 35 du boulevard se situe à proximité immédiate du Marais et notamment de la place des Vosges, du musée Picasso etc.

Il est à moins de dix minutes de la place de la Bastille et de son quartier festif la nuit.

L'offre de transport est importante avec la station Chemin vert sur la ligne 8, la station Bréguet-Sabin sur la ligne 5 et les lignes de station 1, 5 et 8 place de la Bastille.



II. IMMEUBLE ***(Clichés photographiques n°4 à 11)***

L'ensemble immobilier du 35 boulevard Richard Lenoir à Paris 11^{ème} arrondissement date de 1996.

Il est élevé sur quatre niveaux de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de sept étages.

L'ensemble a fait l'objet d'une division volumétrique.

La façade avant est en parement pierre blanche en état correct.

Elle offre des balcons droits, des balcons courbes et des balcons recouverts.

Les façades intérieures sont enduites à l'état d'usage.

Elles offrent également des terrasses et balcons.

A la droite, se trouve l'accès au parking.

De part et d'autre de l'accès au bâtiment se trouvent deux fonds de commerce, l'un dédié à l'univers virtuel, l'autre dédié à l'éclairage de bureaux et de commerce.

L'ensemble est exploité à titre d'appart hôtel de 3 étoiles. Il est bien noté sur les sites tels que Tripadvisor, Booking etc. (pas moins de 4 étoiles sur 5).

Le lobby de l'hôtel est propre et accueillant.

Il offre un accueil calme et reposant, avec coins d'attente, de repos, cafétéria.

Ascenseurs et parties communes de l'hôtel sont en bon état.

Le système anti-incendie a été être totalement refait vers 2019.

III. SYNDIC DE COPROPRIETE ET AFUL

Le syndic en charge de la copropriété est la société **NEXITY**, 89 rue de Turbigo 75003 PARIS.

Les charges de copropriété sont payées par l'exploitant de la résidence de tourisme.

Par ailleurs, l'immeuble est soumis au statut de l'AFUL du 35 au 39 boulevard Richard Lenoir établis aux termes d'un acte sous seing privé en date à Paris du 19 août 1994 déposé au rang des minutes de Maître Dominique PERINNE, notaire à Paris, dont copie authentique a été publiée au 4^{ème} bureau des hypothèques de Paris, le 26 août 1994, volume 1994 P numéro 7140.

IV. CONDITIONS D'OCCUPATION

Le lot saisi a été donné à bail volontairement soumis au statut des baux commerciaux à la SA CITADINES enseigne « CITADINES APPART'HOTEL » par la société SNC PV Prog 21 à laquelle Monsieur et Madame PATTEN, débiteurs saisis viennent aux droits, aux termes d'un acte sous seing privé du 1^{er} octobre 2008 pour une durée de 9 ans à compter du 1^{er} octobre 2008.

Ledit bail a été renouvelé selon acte sous seing privé en date des 9 mai 2019 et 1^{er} juillet 2019 pour pareille durée de 9 ans pour se terminer le 30 septembre 2028 moyennant un loyer annuel hors taxes de 14.089, 00 euros payable à terme échu et trimestriellement.

J'annexe une copie du renouvellement de bail au présent procès-verbal (**Annexe 1**).

V. DESCRIPTION DU BIEN SAISI

CONSISTANCE ET COMPOSITION : Le bien saisi consiste en APPARTEMENT n°110 au premier étage à gauche en sortant des ascenseurs, première porte à gauche, comprenant entrée, séjour, chambre, cuisine, salle de bains et WC, le tout d'une superficie de 37,55 m2.

L'appartement donne sur une terrasse commune meublée de tables et fauteuils de jardin.

On pénètre dans l'appartement par une porte bois clair à encadrement foncé (***Clichés photographiques n°12 et 13***).

La porte est équipée d'une béquille dorée et s'ouvre par un lecteur de carte.

Elle est équipée d'un œillette optique et d'un groom.

ENTREE AVEC PLACARD (3,22 m2)
(Clichés photographiques n°14 à 18)

L'entrée assure la distribution des WC, de la salle de bains, de la chambre et du séjour.

Le sol est recouvert de PVC collé aspect bois en état d'entretien et d'usage.

Les murs sont entoilés et peints en blanc en bon état. Une dalle est tordue.

Au plafond, présence d'un plénum à dalles métalliques à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par des spots encastrés au plénum.

Elle est équipée d'une penderie fermée par une porte isoplane blanche avec bouton doré.

La pièce est également équipée d'un disjoncteur général étant précisé que le tableau électrique se trouve dans un placard technique dans le couloir à l'extérieur de l'appartement.

SEJOUR (16,06 m2)
(Clichés photographiques n°19 à 29)

On y accède depuis l'entrée à gauche par une porte isoplane à béquille métallique.

Le sol est recouvert de PVC collé aspect bois en bon état d'usage et d'entretien présentant quelques petites rayures.

Les murs sont entoilés et peints en blanc en bon état d'usage

Le plafond est légèrement crépi peint en blanc en bon état.

La pièce prend jour à l'ouest par deux portes fenêtres à deux vantaux.

Elle donne sur une terrasse extérieure

L'éclairage artificiel est assuré par deux appliques murales et un plafonnier.

La pièce est équipée d'un canapé lit de sorte que l'appartement peut recevoir 4 personnes.

CUISINE (2,49 m2)
(Clichés photographiques n° 30 à 36)

On y accède depuis le séjour par une porte coulissante qui est déboîtée.

Il s'agit d'une pièce aveugle.

Le sol est recouvert de carreaux PVC collé en état moyen avec traces noires et rayures.

Les murs sont peints en blanc en bon état d'usage.

Le plafond est peint en blanc à l'état d'usage.

La pièce est équipée de meubles de cuisine haut et bas à façade blanche en bon état.

Le plan de travail est en imitation pierre.

La cuisine est équipée d'un petit réfrigérateur, d'un lave-vaisselle, d'une plaque vitrocéramique à deux feux, four à micro-ondes, hotte aspirante, et d'un évier inox un bac encastré.

CHAMBRE AVEC PLACARDS (11,34 m2)
(Clichés photographiques n° 37 à 44)

On y accède depuis l'entrée en face, par une porte isoplane avec béquille métallique.

Le sol est recouvert d'un revêtement PVC collé aspect bois.

Les murs sont entoilés, peints en blanc en bon état.

Le mur à l'arrière de la tête de lit est peint en gris en bon état.

Le plafond est légèrement crépi, peint en blanc en bon état.

La pièce est éclairée par un plafonnier et deux appliques murales en guise de lumière de chevet.

Elle prend jour à l'ouest sur la même terrasse extérieure que précédemment constatée par une porte fenêtre à un vantail.

La pièce est équipée de deux placards, l'un avec tablettes, l'autre avec penderie.

La porte du placard à l'entrée a été enlevée et remplacée par un rideau

SALLE DE BAINS (3,03 m2)
(Clichés photographiques n° 45 à 54)

On y accède depuis l'entrée à droite par une porte isoplane avec béquille métallique.

Le sol est carrelé en état correct avec quelques rayures noires.

Les murs sont carrelés en bon état.

Le plafond est peint en blanc en bon état d'usage.

La pièce est équipée :

- D'un meuble-vasque surmonté d'un miroir,
- D'une baignoire en bon état moyen avec joints silicone à reprendre ; la baignoire étant équipée d'un pare-douche en verre,
- Et dans un renforcement d'un radiateur sèche-serviette.

La pièce comprend une VMC.

Elle est éclairée par un plafonnier et deux appliques murales au-dessus de la vasque.

WC (1,41 m2)
(Clichés photographiques n°55 à 57)

On y accède depuis l'entrée à gauche par une porte isoplane avec béquille métallique.

Le sol est carrelé.

Murs et plafond sont peints en blanc en bon état d'usage.

La pièce est équipée d'un WC cuvette à l'anglaise.

Elle est éclairée par un plafonnier et comprend une VMC.

EQUIPEMENTS EXTERIEURS
(Clichés photographiques n°58 et 59)

Dans le couloir à l'extérieur, se trouve dans un placard à gauche de l'entrée, un grand chauffe ATLANTIC d'aspect récent alimentant l'appartement.

Dans le couloir à l'extérieur, se trouve dans un placard à droite de l'entrée, le tableau électrique.

Ne pouvant procéder davantage, je me suis retiré à 15 heures 30.

J'annexe au présent procès-verbal cinquante-neuf clichés photographiques dont je certifie l'authenticité pour les avoir pris moi-même.

J'annexe en outre le certificat de mesurage incluant le plan et la superficie des lieux

Je remets à ma requérante le rapport des diagnostics immobiliers obligatoires, actualisés à la date figurant en tête du présent PV.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL DE DESCRIPTION SUR HUIT PAGES HORS ANNEXES, POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Maître Jérôme LARANJO



**AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL
PARIS BASTILLE**

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Madame Leema Roseline Belanchat PATTEN

THE OLD RECTORY
THE STREET WILLINGALE
CM50SH ESSEX
ROYAUME-UNI

REÇU le 23 MAI 2019

Monsieur PATTEN VEESWANADEN

THE OLD RECTORY
THE STREET WILLINGALE
CM50SH ESSEX
ROYAUME-UNI

Ci-après le BAILLEUR,

D'UNE PART

ET :

La société **CITADINES**, société anonyme au capital de 5.000.000 € immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 311 127 278 dont le siège social est sis 120 rue Jean Jaurès à Levallois-Perret (92532), prise en la personne de ses représentants légaux,

Ci-après le PRENEUR,

D'AUTRE PART

Ensemble encore ci-après désignées les PARTIES.

EXPOSE préalable :

Par acte sous seing privé, la Société SNV PV PROG 21 aux droits duquel vient aujourd'hui Monsieur et Madame PATTEN, Bailleur, a (ont) donné à bail à la société CITADINES, un bail commercial à usage de "résidence de tourisme" portant sur des locaux dépendant de la résidence dénommée « PARIS BASTILLE MARAIS » sise à 35-39 boulevard Richard Lenoir à Paris (75011), et correspondant au(x) lot(s) n° 1016-01 (ci-après les « Locaux Loués »).

Ce bail commercial a été consenti pour une durée ayant pris effet à compter du 1^{er} octobre 2008 pour expirer le 30 Septembre 2018, (ci-après le « Bail »).

C'est dans ces conditions que les Parties sont convenues d'un commun accord de renouveler le Bail aux conditions ci-après.

IL EST ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 RENOUVELLEMENT

Les Parties conviennent de renouveler le Bail portant sur les Locaux Loués, et ce à compter du 01 Juillet 2019, pour une durée de neuf années entières et consécutives qui se terminera le 30 Septembre 2028.

ARTICLE 2 LOYER

Le loyer est fixé à la somme annuelle hors taxes de 14089 € HT.

Le loyer sera révisé annuellement en fonction des variations de l'indice de référence des loyers publié trimestriellement par l'INSEE, soit pour la première fois le 1^{er} Octobre 2019.

L'Indice de base (N) sera celui du Deuxième trimestre 2018, il sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante (N+1) et dénommé indice de référence. La révision annuelle ne pourra être supérieure à 3%.

ARTICLE 3 AUTRES CHARGES, CLAUSES ET CONDITIONS

Le présent renouvellement intervient aux mêmes clauses et conditions que le Bail, sauf ce qui a été stipulé aux présentes.

Toutes les autres clauses et conditions du Bail demeurent donc inchangées, en ce qu'elles ne sont pas contraires aux présentes, et continuent donc de s'appliquer.

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leurs sièges/domiciles respectifs.

En deux originaux dont un exemplaire a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît,

Pour le BAILLEUR

A WILLINGALE, ROYANNE-uni

Le 9/5/2019



Pour le PRENEUR

A Paris, le 01/07/2019



Citadines
100, Rue Jean Jaurès
93532 LEVALLOIS PERRET
311 127 278 RCS NANTERRE

VILLE DE PARIS

11ème Arrondissement

Immeuble sis 35 Boulevard Richard Lenoir

Cadastre : Section 1102 BE Numéro 80

Volume immobilier n° 1

CERTIFICAT DE MESURAGE

Lot n° 1.016

Premier Étage

Appartement n° 110



Parties communes



Superficies privées

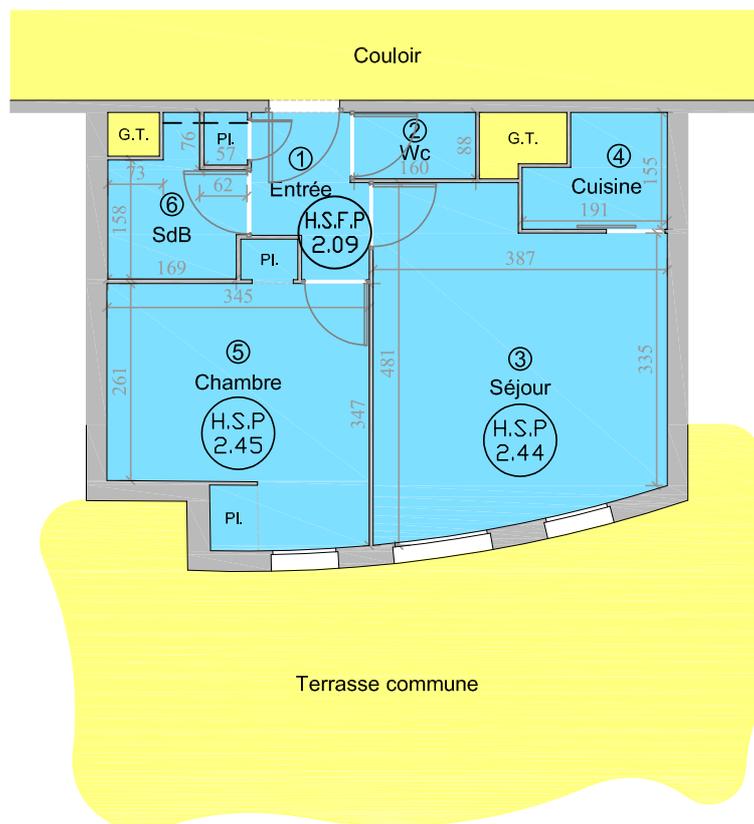
①	Entrée avec placard.....	3m²22
②	Wc.....	1m²41
③	Séjour.....	16m²06
④	Cuisine.....	2m²49
⑤	Chambre avec placards.....	11m²34
⑥	Salle de bains.....	3m²03

Total..... 37m²55

LOI CARREZ..... 37m²55

(Loi du 18/12/1996 - Décret du 23/05/1997)

Côté Boulevard Richard Lenoir



NOTA :

Le présent document ne peut servir que pour l'usage pour lequel il a été réalisé (Certificat de mesurage).

Toute autre utilisation ne pourrait engager la responsabilité de la Société GEOFIT EXPERT.

L'orientation de la flèche Nord est donné à titre indicatif. Plan réalisé à partir d'un mesurage sur site et selon les possessions et affectations apparentes.

Relevé effectué le 03/04/2023 - Dossier : GE123078

GEOFIT
EXPERT

Agence de Gennevilliers
7, rue du Fossé Blanc - Bât C1
92 230 Gennevilliers - France
Tél.+33(0)141113080- Fax+33(0)141112170
gennevilliers@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr



Cliché photographique n°1



Cliché photographique n°2

AJILEX



Cliché photographique n°3



Cliché photographique n°4



Cliché photographique n°5



Cliché photographique n°6

AJILEX



Cliché photographique n°7



Cliché photographique n°8



Cliché photographique n°9



Cliché photographique n°10

AJILEX



Cliché photographique n°11



Cliché photographique n°12

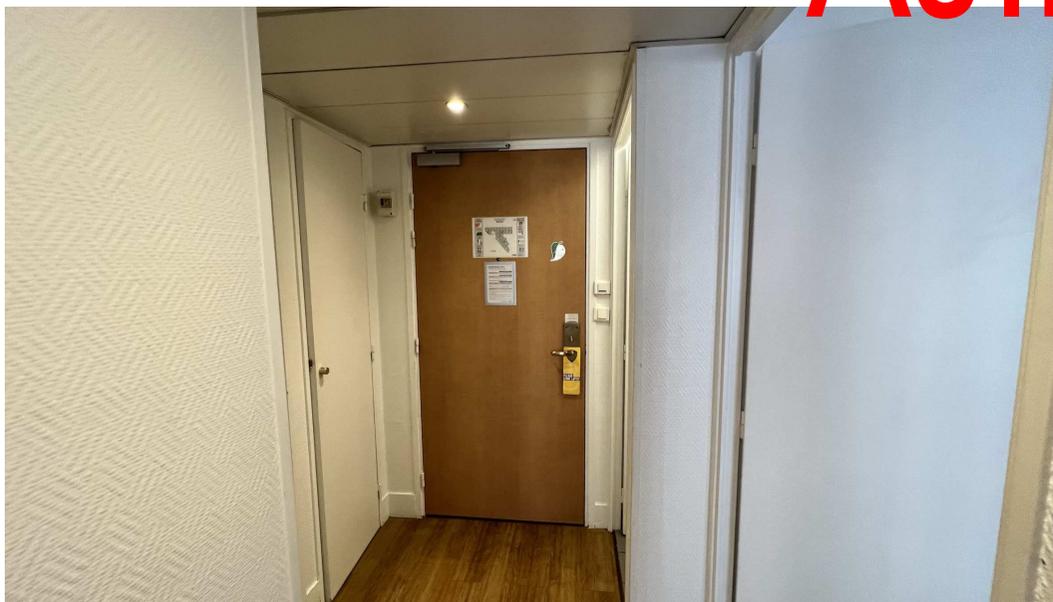


Cliché photographique n°13

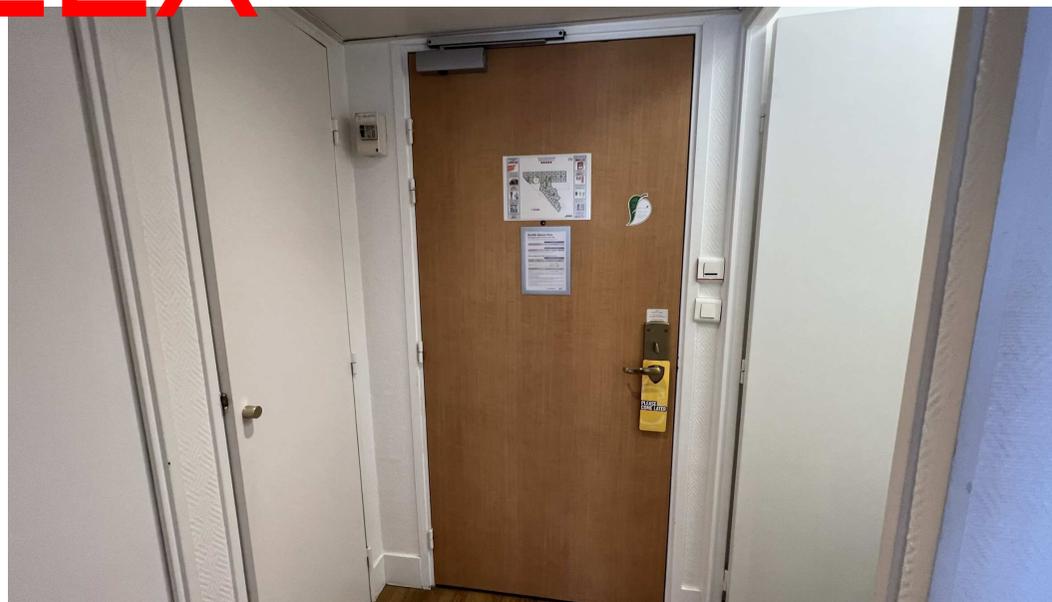


Cliché photographique n°14

AJILEX



Cliché photographique n°15



Cliché photographique n°16



Cliché photographique n°17



Cliché photographique n°18

AJILEX



Cliché photographique n°19



Cliché photographique n°20

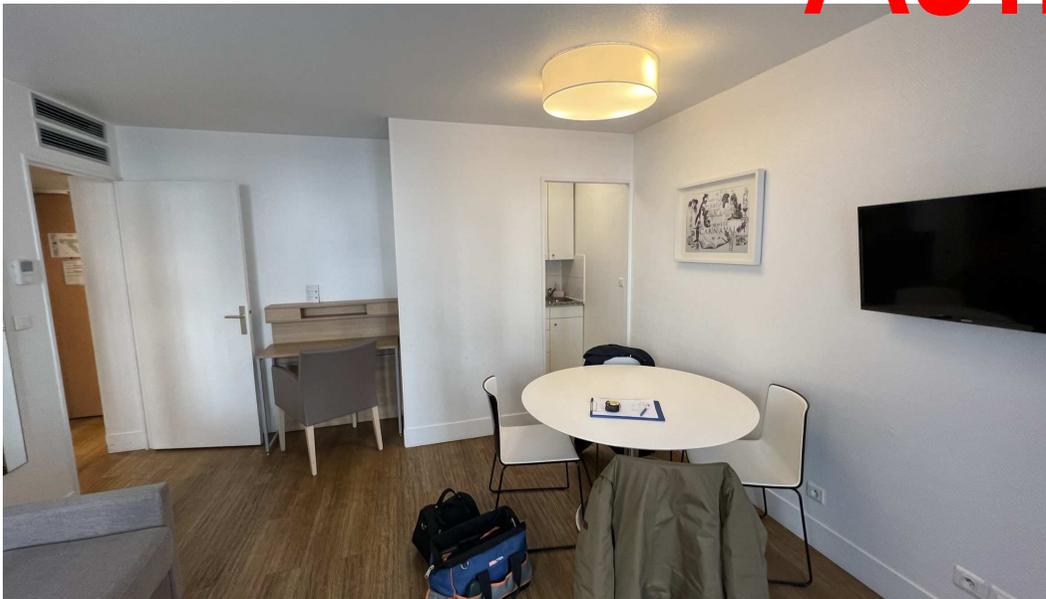


Cliché photographique n°21



Cliché photographique n°22

AJILEX



Cliché photographique n°23



Cliché photographique n°24

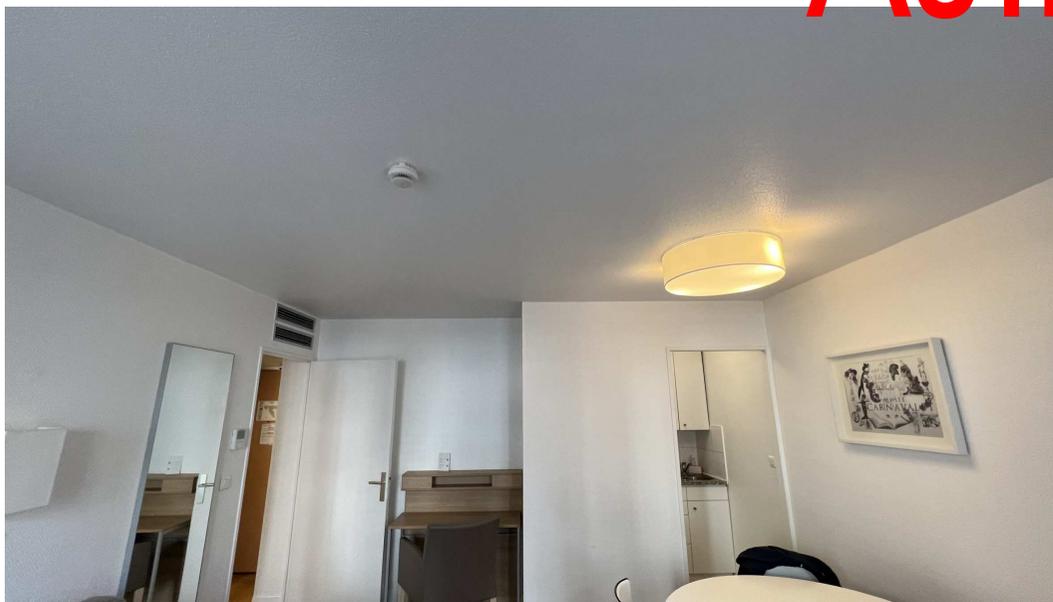


Cliché photographique n°25

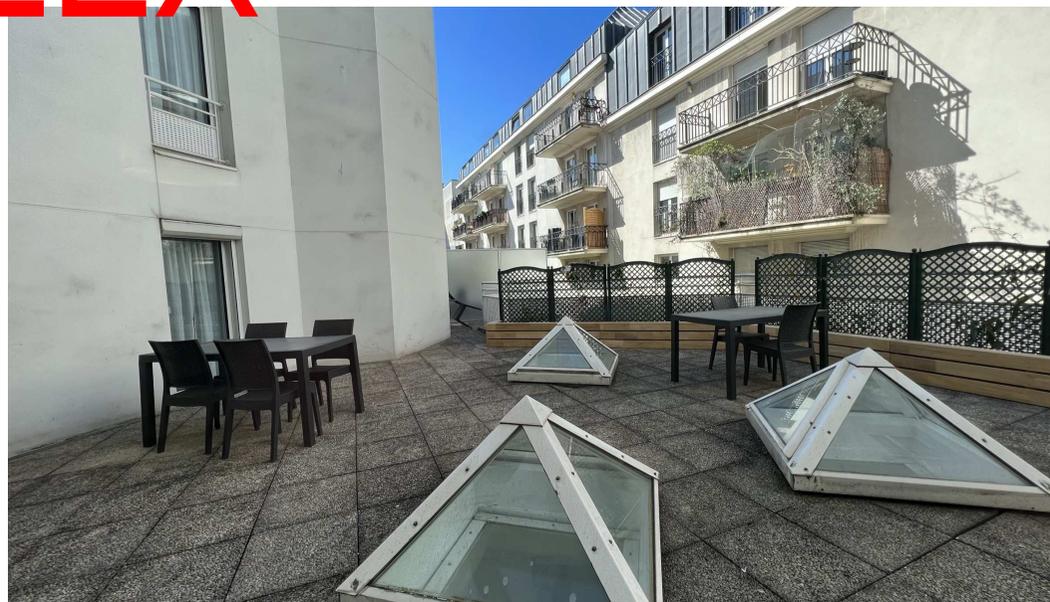


Cliché photographique n°26

AJILEX



Cliché photographique n°27



Cliché photographique n°28



Cliché photographique n°29



Cliché photographique n°30

AJILEX



Cliché photographique n°31



Cliché photographique n°32

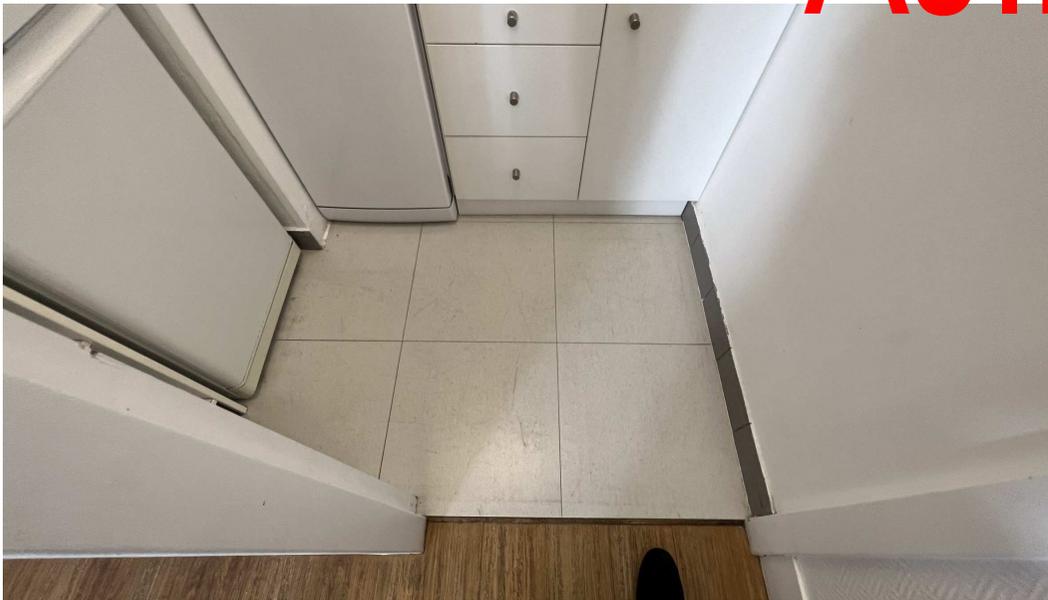


Cliché photographique n°33



Cliché photographique n°34

AJILEX



Cliché photographique n°35



Cliché photographique n°36



Cliché photographique n°37



Cliché photographique n°38

AJILEX



Cliché photographique n°39



Cliché photographique n°40

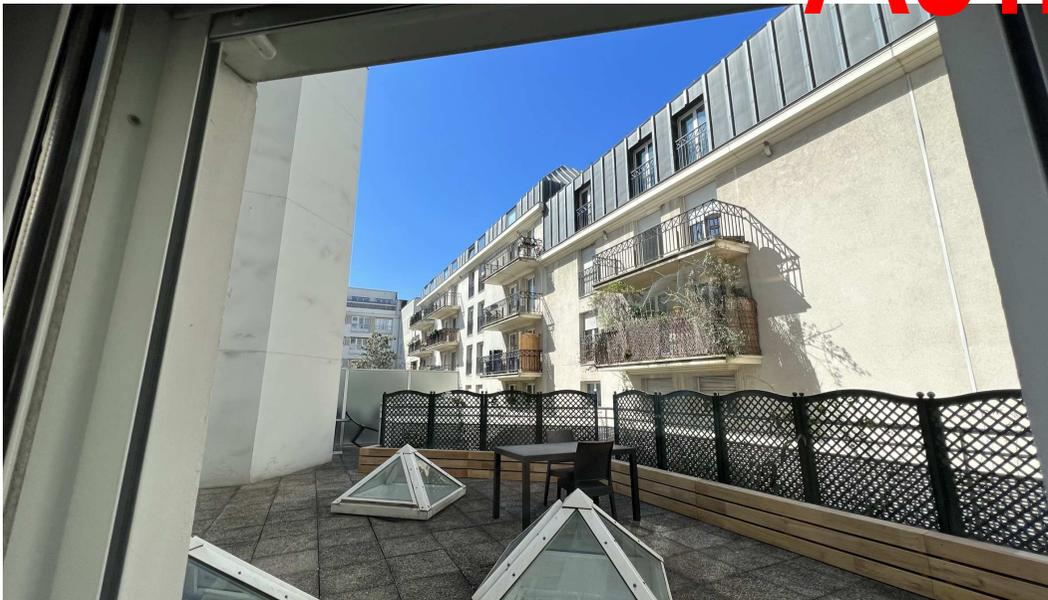


Cliché photographique n°41



Cliché photographique n°42

AJILEX



Cliché photographique n°43



Cliché photographique n°44



Cliché photographique n°45



Cliché photographique n°46

AJILEX



Cliché photographique n°47



Cliché photographique n°48



Cliché photographique n°49



Cliché photographique n°50

AJILEX



Cliché photographique n°51



Cliché photographique n°52



Cliché photographique n°53



Cliché photographique n°54

AJILEX



Cliché photographique n°55



Cliché photographique n°56



Cliché photographique n°57



Cliché photographique n°58

AJILEX



Cliché photographique n°59