

**SELARL**

**F. CHERKI & V. RIGOT & M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI**  
**Commissaires de Justice Associés**

**Delphine DEDIEU Commissaire de Justice salariée  
Benoit HERVE Huissier de Justice salarié  
119, Avenue de Flandre  
75019 PARIS**

**Téléphone : 01.40.36.06.35  
Télécopie : 01.40.34.00.37  
Mail : [contact@cherki-rigot.com](mailto:contact@cherki-rigot.com)**

**EXPÉDITION**



## **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS ET LE VINGT-SEPT JANVIER  
DE 09H30 A 11H00**

### **A LA REQUETE DU :**

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 2 BIS RUE BUZELIN 75018 PARIS**, agissant poursuites et diligences de **Maître Béatrice Dunogué-Gaffié**, administrateur judiciaire, es qualité d'administrateur provisoire du syndicat, demeurant 23 rue d'Hauteville 75010 PARIS.

Désignée à cette fonction par une ordonnance du Président du tribunal de grande instance de Paris en date du 7 juillet 2016 et renouvelée à cette fonction par une ordonnance du Président du tribunal judiciaire de Paris en date du 2 juillet 2020, puis par une ordonnance du Président du tribunal judiciaire de Paris en date des 16 juin 2021 et 21 juin 2022.

**Ayant pour Avocat :**

**JCD Avocats**

Société d'avocats  
Comparant par Maître Julie Couturier  
Avocat au Barreau de Paris  
81 rue de Monceau - 75008 Paris

**AGISSANT EN VERTU DE :**

« La copie exécutoire d'un arrêt contradictoire rendu par le pôle 4, chambre 2 de la cour d'appel de Paris en date du 16 décembre 2020, signifié le 18 mars 2022, définitif ainsi qu'en atteste un certificat de non-pourvoi délivré, le 4 janvier 2022 par la Cour de cassation.

Un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 15 décembre 2022, par **Maître Franck CHERKI**, commissaire de Justice associé au sein de la SELARL F. CHERKI – V. RIGOT – M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES

**A L'ENCONTRE DE :**

**Madame Ghislaine Julienne Eugénie NGUYEN née MERCADAL** domiciliée 2 bis rue Buzelin 75018 PARIS.

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT LES LOTS SAISIS :**

Sur la commune de Paris 18me, 2 bis rue Buzelin, les biens et droits immobiliers cadastrés section DB n° 1 pour une contenance d'1 are 14 centiares.

Une maison de rapport située élevée sur caves, d'un rez-de-chaussée et quatre étages, bâtie en moellons et briques, couverte en zinc.

Cour derrière ladite maison, dans laquelle existe un petit bâtiment à usage de cuisine Le tout d'une contenance superficielle de 109 m<sup>2</sup> tenant :

- par devant, à la rue Buzelin
- au fond, aux chemins de fer de l'est ;
- à droite, à Monsieur Gourde ou représentants ;
- et à gauche, à Monsieur Guyard ou représentants.

Ledit immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division dressé le 24 avril 1954 par Maître Edouard Bauduin, notaire à Vanves, publié au 4eme bureau des hypothèques de la Seine (devenu 10ème bureau, puis 1e bureau du service de la publicité foncière de Paris), le 4 juin 1954 volume 2089 n° 7, modifié les 12 et 28 mars 1955 par Maître Edouard Bauduin, notaire à Vanves, publié audit bureau le 16 mai 1955 volume 2240 n° 23.

**Lot n° 2:**

Au rez-de-chaussée, à droite dans le couloir d'accès, UNE BOUTIQUE éclairée sur rue, une salle-a-manger, une cuisine éclairée sur cour.

Au sous-sol, UNE CAVE, portant le n° 8 du plan des caves.  
Droit en commun avec les lots n° 1 et 15 aux water-closets se trouvant dans la cour.

Et les cent-dix/millièmes et demi des parties communes générales dudit Immeuble (dorénavant 8.888.888/9.999.999èmes).

Observation est ici faite que la boutique sus-désignée n'est plus à usage commercial et a été transformée à usage d'habitation depuis le 3 juin 1958 et comprend :

- deux pièces, cuisine et water-closets.

Tels et ainsi que les biens et droits immobiliers présentement vendus existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, circonstances et dépendances, ensemble tous immeubles pas destination pouvant en dépendre, et tous droits de mitoyennetés y attachés, sans aucune exception, ni réserve, et tel que le tout est déterminé au règlement de copropriété

**DEFERANT A CETTE MISSION,**

**JE, ANNA COHEN-BACRI, COMMISSAIRE DE JUSTICE ASSOCIEE AU SEIN DE LA SELARL F. CHERKI - V. RIGOT - M. BOURREAU & A. COHEN-BACRI, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIES, DELPHINE DEDIEU, COMMISSAIRE DE JUSTICE SALARIEE ET BENOIT HERVE, HUISSIER DE JUSTICE SALARIE, PRES LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119 AVENUE DE FLANDRE 75019 PARIS, SOUSSIGNEE,**

Me suis rendue ce jour à Paris (75018) – 2 bis, rue Buzelin et là étant à 09 Heures et 30 minutes, en présence de :

- **Monsieur Ludovic BEAUFILS**, serrurier
- **Monsieur Nassim CHAFÀ**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,
- **Madame Laetitia CASTRO** et **Monsieur David AITTALEB**, témoins majeurs qui ne sont pas au service du Commissaire de Justice et qui déclarent ne pas avoir de lien avec les parties.

**Ainsi qu'ils se sont à moi déclarés, j'ai procédé aux constatations suivantes :**

L'immeuble se situe dans le quartier Chapelle.

La station la plus proche est la station Marx Dormoy à environ 290 mètres.

Cet immeuble est dépourvu de gardien.

## **FACADE EXTERIEURE**

La façade de l'immeuble est en bon état. Une trace de reprise est visible sur le côté droit, au droit (en partie haute) de la fenêtre du rez-de-chaussée.

La façade comporte quelques épaufures notamment en dessous des fenêtres.

L'accès à l'immeuble s'effectue au moyen d'une porte simple battant avec vitrage (intact) en partie haute. La peinture de la porte est en bon état.

Le digicode de la porte d'entrée n'est pas fonctionnel.

La porte n'est pas verrouillée.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.



Photographie n°4.



Photographie n°5.



Photographie n°6.

## **HALL DE L'IMMEUBLE**

Il existe un boîtier sur le mur de gauche portant l'inscription "Porte".

Le système d'ouverture de la porte n'est pas fonctionnel. La porte reste ouverte.

Le sol est revêtu d'un carrelage à l'état d'usage avancé. Des traces de salissure sont visibles sur celui-ci.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu d'une peinture blanche à l'état d'usage. La peinture est légèrement écaillée et comporte quelques traces.

Au fond du hall, il existe une porte, simple battant, sans verrou, qui s'ouvre et se ferme correctement. Elle est munie de sa poignée. La poignée est en place. Cette porte permet l'accès à la cour.

Devant cette porte, au sol, présence de tomettes. Des traces de salissure et des impacts sont visibles sur celles-ci.



Photographie n°7.





Photographie n°8.



Photographie n°9.





Photographie n°10.



Photographie n°11.

Page 11 sur 61



Photographie n°12.



Photographie n°13.

Page 12 sur 61



F. CHERI - V. RIGOT - M. BOURREAU & A. COHEN-BACH

commission de justice sociale



Photographie n°14.



Photographie n°15.



Photographie n°16.



Photographie n°17.



Photographie n°18.



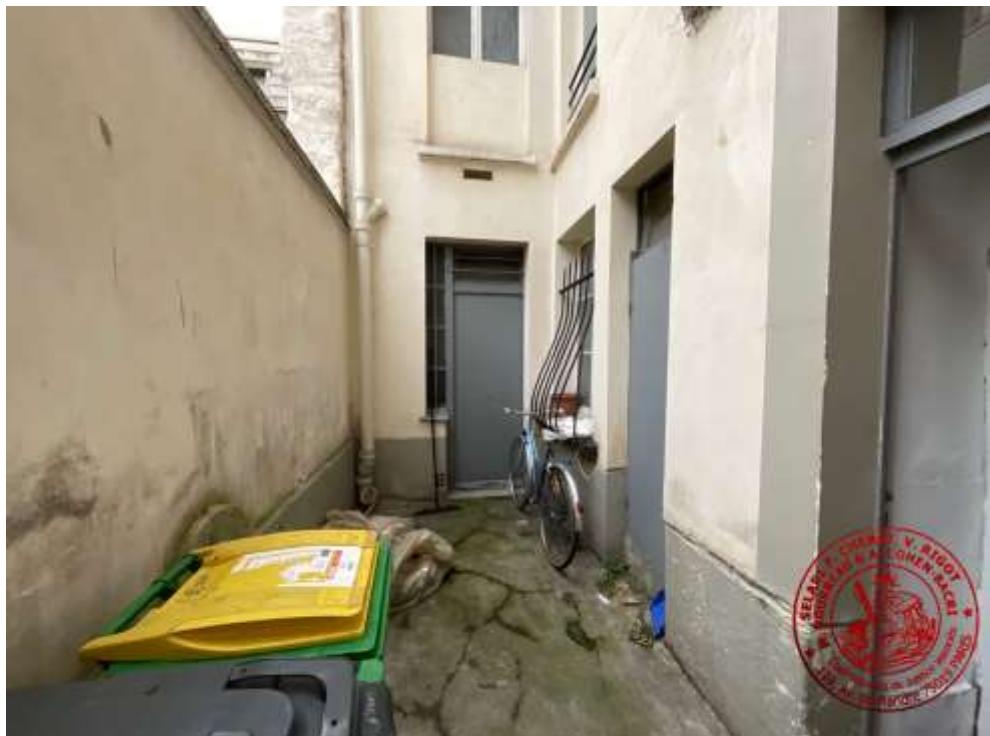
Photographie n°19.

## **COUR DE L'IMMEUBLE**

Le sol de cette cour présente des traces verdâtres.

Le revêtement du muret (face à l'accès de l'immeuble depuis la cour) comporte des traces d'humidité importantes, notamment en partie basse où je relève la présence de traces de mousse. Le revêtement est également écaillé.

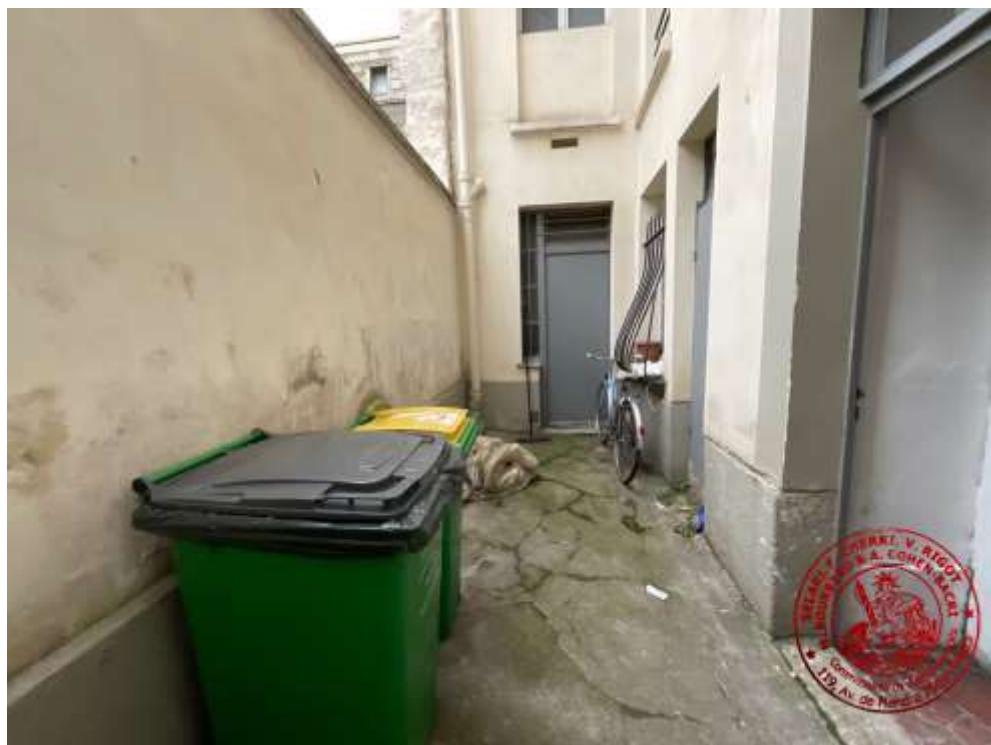
La façade en pierre de l'immeuble (à droite et à gauche de l'accès à la cour) présente des éclats, chocs et manques au niveau des arêtes et plus précisément en partie basse.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.



Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.

## ***APPARTEMENT DU REZ-DE-CHAUSSEE EN ENTRANT DANS LE COULOIR D'ACCES A L'IMMEUBLE - PORTE DROITE***

---

Je décline mes nom, prénom, qualité, et l'objet de mon intervention à **Madame Ghislaine Julienne Eugénie NGUYEN née MERCADAL** qu'elle déclare accepter sans réserve.

Je lui rappelle les termes du commandement de payer aux fins de saisie immobilière qui lui a été précédemment signifié à personne.

### • **PIECE N°1**

On accède à l'appartement par une porte métallique, simple battant, qui s'ouvre et se ferme correctement. La porte présente de nombreux impacts et des manques de peinture sur sa face extérieure. Des traces sont visibles sur la face intérieure de la porte.

Le sol est recouvert, pour partie, d'un carrelage hors d'usage. Plusieurs carreaux ne sont pas en place. Sur une partie, le sol est à l'état brut.

Le revêtement des murs est hors d'usage. Le papier peint est en partie arraché. De la moisissure est présente sur les murs.

Le plafond est revêtu d'une peinture hors d'usage.  
Plusieurs fissures sont visibles.

Au-dessus de la fenêtre, une poutre est visible avec des barres métallique.

L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une fenêtre à deux vantaux, ouverture à la française. Les vitres sont intactes. La fenêtre donne sur rue.

Dans cette pièce, une cloison en bois est partiellement montée. Derrière celle-ci, il existe un lavabo suspendu. En dessous du lavabo, une cale en bois maintient le lavabo.

Dans cette zone, le sol est composé de planches de bois. Une ouverture est visible au sol. **Madame Ghislaine Julienne Eugénie NGUYEN née MERCADAL** m'indique qu'il s'agit de l'accès à sa cave. L'accès m'est impossible au risque de faire tomber le lavabo.

A droite du lavabo, présence d'un WC, non fonctionnel.

A droite de ce WC, il existe une baignoire, non fonctionnelle.

Les murs sont à l'état brut.

Cette pièce n'est pas éclairée et est très peu lumineuse.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



Photographie n°29.



Photographie n°30.



Photographie n°31.





Photographie n°32.



Photographie n°33.



Photographie n°34.



Photographie n°35.



Photographie n°36.



Photographie n°37.



Photographie n°38.



Photographie n°39.



Photographie n°40.



Photographie n°41.



Photographie n°42.



Photographie n°43.



Photographie n°44.



Photographie n°45.



Photographie n°46.



Photographie n°47.



Photographie n°48.



Photographie n°49.



Photographie n°50.

Page 33 sur 61



F. CHERI - V. RIGOT - M. BOURREAU & A. COHEN-BACH  
commissaires de justice associés



Photographie n°51.



Photographie n°52.



Photographie n°53.



Photographie n°54.



Photographie n°55.



Photographie n°56.





Photographie n°57.



Photographie n°58.



Photographie n°59.



Photographie n°60. Accès à la cave depuis l'appartement



Photographie n°61. Accès à la cave depuis l'appartement

- **PIECE N°2**

On y accède depuis la pièce n°1 au moyen d'une baie libre.

Le sol est revêtu de lames de parquet hors d'usage. Plusieurs lames ne sont pas en place notamment devant la cuisine.

Le revêtement des murs et du plafond est hors d'usage. Le tout est à l'état brut.

L'éclairage naturel est assuré au moyen d'une fenêtre à deux vantaux donnant sur la cour. La vitre du vantail gauche est recouverte d'une planche. Une barre est fixée sur la fenêtre de manière horizontale.

Les installations électriques sont précaires. Des fils électriques pendent sur le mur de droite en entrant dans la pièce.

Seule une ampoule éclaire la pièce.

La pièce est sombre.



Photographie n°62.



Photographie n°63.



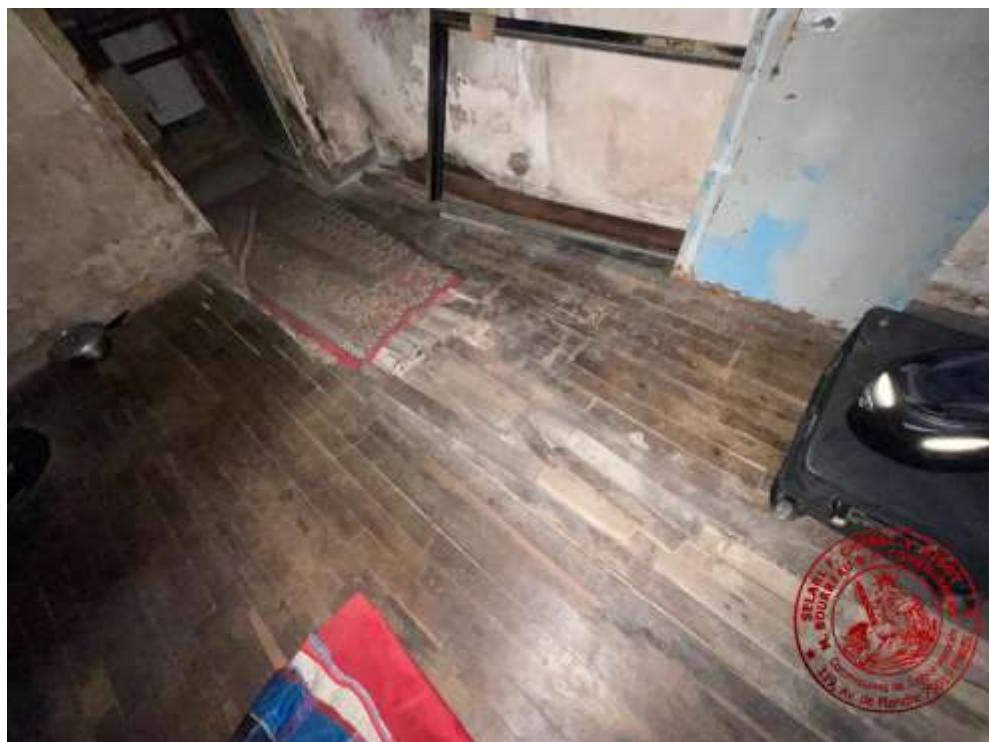
Photographie n°64.



Photographie n°65.



Photographie n°66.



Photographie n°67.



Photographie n°68.



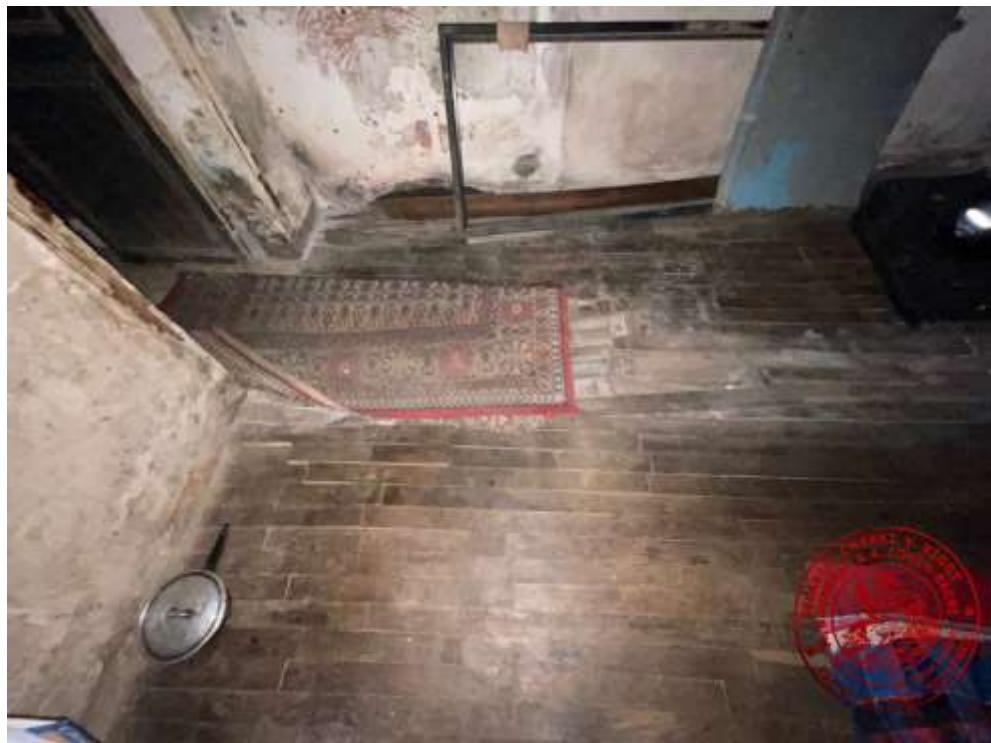
Photographie n°69.



Photographie n°70.



Photographie n°71.



Photographie n°72.



Photographie n°73.



Photographie n°74.





Photographie n°75.



Photographie n°76.



Photographie n°77.



Photographie n°78.



Photographie n°79.



Photographie n°80.



Photographie n°81.



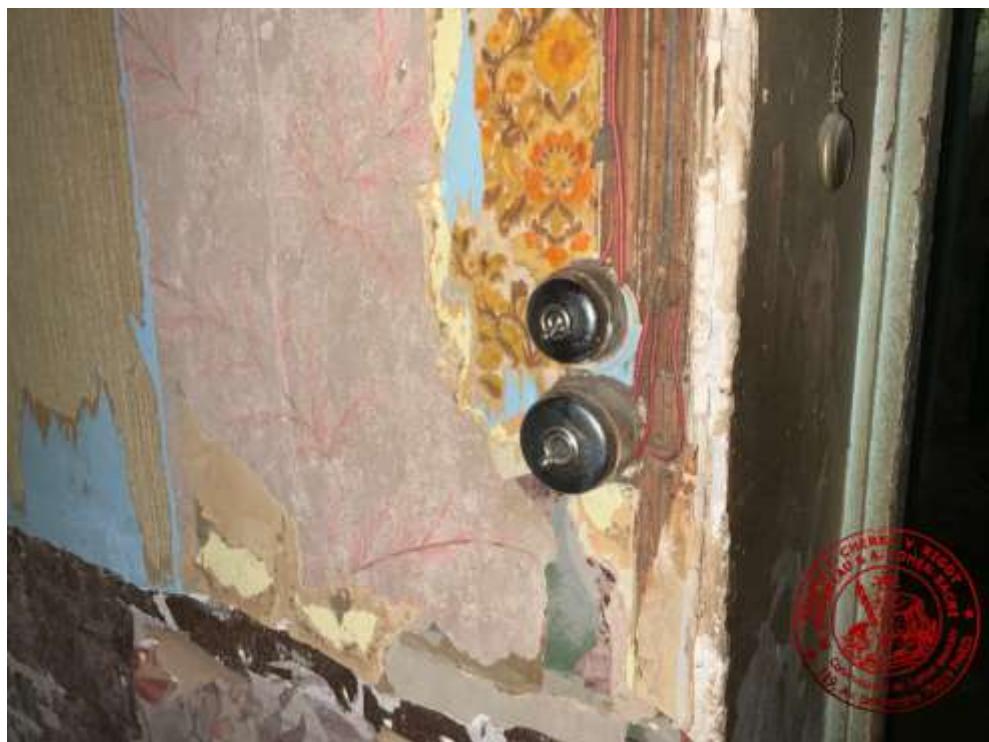
Photographie n°82.



Photographie n°83.



Photographie n°84.



Photographie n°85.



Photographie n°86.



Photographie n°87.

## CUISINE

On y accède depuis la pièce n°2 par une baie libre.

Le sol est recouvert d'un carrelage hors d'usage.

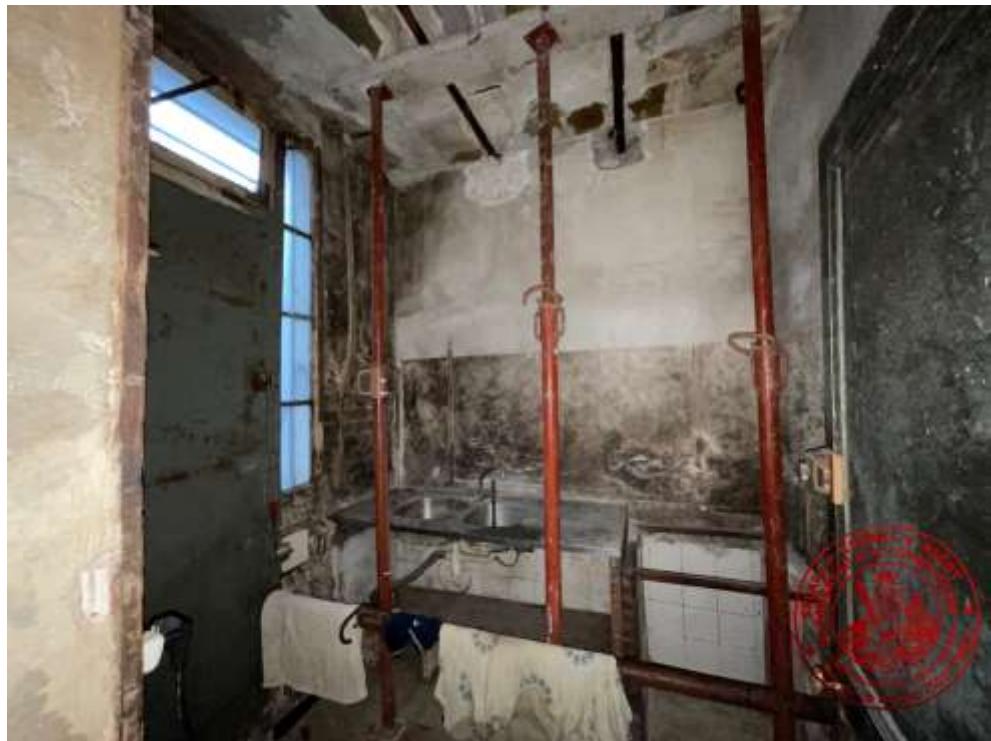
Les murs et le plafond sont à l'état brut. Présence de trois IPN.

Il existe une porte donnant sur la cour. La partie haute de la porte est vitrée. La vitre est intacte. A droite de la porte, je note la présence de quatre vitres dont deux sont fêlées.

Des trous sont visibles au plafond, notamment à l'entrée, laissant entrevoir l'étage supérieur.



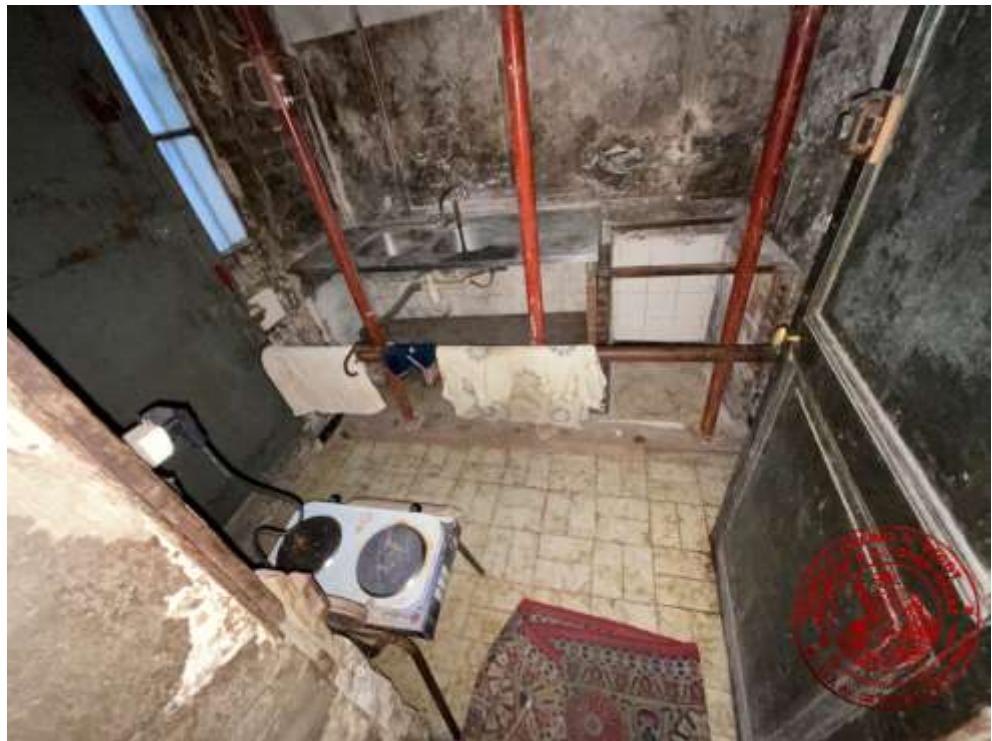
Photographie n°88.



Photographie n°89.



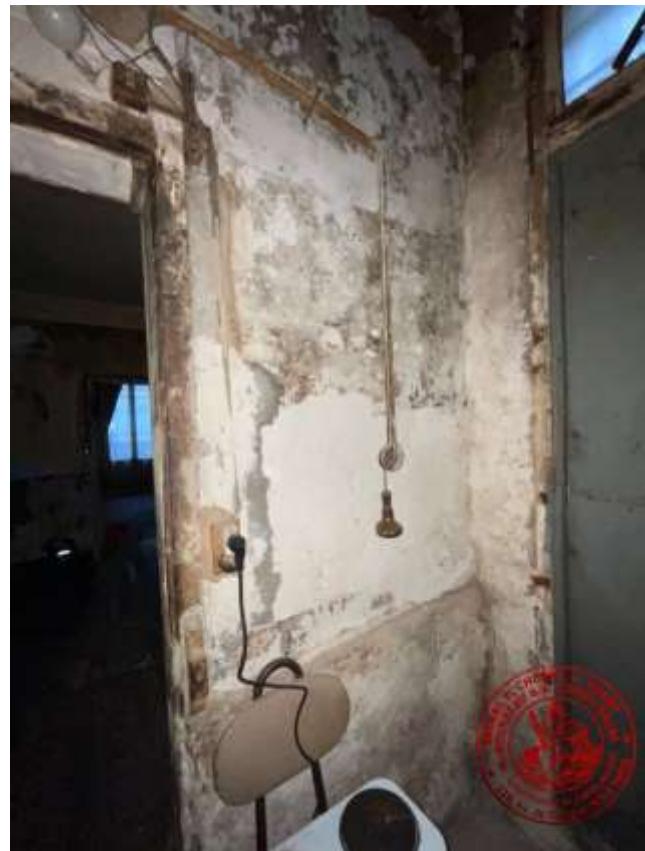
Photographie n°90.



Photographie n°91.



Photographie n°92.



Photographie n°93.



Photographie n°94.



Photographie n°95.



Photographie n°96.



Photographie n°97.



Photographie n°98.



Photographie n°99.



Photographie n°100.

Les cent photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention et comportent le cachet de l'Etude.

**Telles sont mes constatations.**

**Et de tout ce que dessus, j'ai fait et dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.**



**Anna COHEN-BACRI**  
**Commissaire de Justice associée**