

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

**Delphine DEDIEU - Benoît HERVÉ - Claire GLOTIN & Cindy**  
**MOUCHEL**

**Commissaires de Justice salariés**

**119, Avenue de Flandre**  
**75019 PARIS**  
**Téléphone : 01.40.36.06.35**  
**Mail : [contact@cherki-rigot.com](mailto:contact@cherki-rigot.com)**

**EXPEDITION**



**F.CHERKI & V.RIGOT**  
**M.BOURREAU & A.COHEN-BACRI**  
**COMMISSAIRES DE JUSTICE**



SELARL  
**FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT**  
Huissiers de Justice Associés

# PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE QUINZE JANVIER  
DE 10H00 A 11H50**

## **À LA REQUÊTE DE :**

**L'Association Syndicale Libre Chauffage Kremlin à 94270 Le Kremlin-Bicêtre,**

**Représentée par son Président, la société PARIS SYNDIC ET GESTION, FONCIA PARIS RIVE GAUCHE**, société par actions simplifiée, au capital de 169.200,00 Euros, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 306.533.738, dont le siège social est situé 200-216, Rue Raymond Losserand à 75014 PARIS, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

**Ayant pour Avocat : Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY**,  
Avocat au Barreau de Paris, 14, Rue Soufflot à 75005 Paris,



**AGISSANT EN VERTU :**

- D'un jugement rendu par le Tribunal de Proximité de Villejuif en date du 27 Décembre 2023, signifié les 11 Janvier 2024 et 12 Janvier 2024, et définitif.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 07 Juin 2024, par **Maître Delphine DEDIEU, commissaire de Justice salarié au sein de la SELARL CHERKI-RIGOT-BOURREAU-COHEN-BACRI.**

**À L'ENCONTRE DE :**

- **La Succession de Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] né à Yaoundé, Cameroun, le [REDACTED] décédé le 16/07/2008 à Montpellier Représentée par son curateur : Direction Régionale des Finances Publiques de la Région Languedoc-Roussillon et du département de l'Hérault, Pôle Gestion des Patrimoines Privées de Montpellier, 334 allée Henri II de Montmorency à 34000 Montpellier
- **La Succession de Madame** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **veuve** [REDACTED] née à Paris [REDACTED] décédée le 31/10/2005 au Kremlin-Bicêtre, Représentée par son curateur : la DNID, les Ellipses, 3 Avenue du Chemin de Presles à 94417 Saint-Maurice Cedex



**DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUENT  
LES BIENS SAISIS :**

Dans un immeuble sis 17-17 bis – 19 rue Danton et 56-58 avenue  
de Fontainebleau à 94270 Le Kremlin-Bicêtre

Cadastré D 182

Pour une contenance de 31 ares et 64 centiares

\*\*\*\*\*

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et  
d'un état descriptif de division établi par acte de Maître BRISSE,  
Notaire à Meudon, du 30/06/1961, publié le 08/08/1961,  
Volume 7442 n°6419.

Modificatif de Maître BRISSE, Notaire à Meudon, du 08/04/1964,  
publié le 15/05/1964, Volume 8608 n°4497.

Modificatif du 08/09/1965, publié le 16/09/1965, Volume 9240  
n°7831.

Modificatif du 08/04/1964, publié le 05/02/1966, Volume 2408  
n°1153.

Modificatif du 15/12/1965, publié le 07/04/1966, Volume 9491  
n°3035.



Modificatif du 15/03/1966, publié le 20/04/1966, Volume 9503 n°3303.

Modificatif du 28/07/1967, publié le 26/08/1967, Volume 10217 n°7269.

Modificatif du 31/01/2014, publié le 25/02/2014, Volume 2014 P n°1633 et publié le 19/05/2014, Volume 2014 D n°6561.

#### **DÉSIGNATION DES LOTS, OBJETS DE LA SAISIE :**

- **Lot 440** de l'état descriptif de division et les 74/ 10.164 des parties communes générales, Bâtiment 0, à droite dans le couloir, porte à droite, un appartement au 9<sup>ème</sup> étage.
- **Lot 481** de l'état descriptif de division et les 2/10.164 des parties communes générales, au 2<sup>ème</sup> sous-sol, une cave.
- **Lot 698** de l'état descriptif de division et les 40/10.164 des parties communes générales, un emplacement de voiture au 2<sup>ème</sup> sous-sol dans le bâtiment N.



### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Lesdits biens appartiennent à la **Succession de Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] par suite d'une attestation après décès de Monsieur Jean Prosper Basile [REDACTED] né à Bedeilhac-et-Aynat le 02/01/1911 et décédé au Kremlin-Bicêtre le 10/09/2001, selon acte de Maître ZARCATE, Notaire au Kremlin-Bicêtre, du 21/03/2002 et publié le 16/04/2002, Volume 2002 P n°3019.

Lesdits biens appartiennent à la **Succession de Madame** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] par suite :

- pour les lots 440 et 481, d'un partage de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION RESIDENCE DE FONTAINEBLEAU en date du 10/07/74 publié le 02/08/1974, Volume 1767 n°11 et 12.

- pour le lot 698, d'un partage de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE CONSTRUCTION "RESIDENCE DE MELUN" en date des 05/12/74, 21/06/74 et 05/07/74 publié le 29/07/1974, Volume 1758 n°1 et 2.



**DÉFÉRANT À CETTE DEMANDE,**

***JE, DELPHINE DEDIEU, COMMISSAIRE DE JUSTICE SALARIÉE AU SEIN DE LA SELARL FRANCK CHERKI - VIRGINIE RIGOT - MARION BOURREAU & ANNA COHEN-BACRI, COMMISSAIRES DE JUSTICE ASSOCIÉS, DELPHINE DEDIEU, BENOIT HERVÉ, CLAIRE GLOTIN & CINDY MOUCHEL, COMMISSAIRES DE JUSTICE SALARIÉS, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSignée,***

Me suis rendue ce jour à LE KREMLIN-BICETRE (94270) – 17, Rue Danton, et là étant à 10 Heures, en présence de :

- **Monsieur Ludovic BEAUFILS**, serrurier
- **Monsieur Nassim CHAFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,
- **Monsieur Alain LEGUENEC** 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 et en présence desquels, j'ai procédé aux constatations suivantes :**



**Quartier :**

L'immeuble se situe au cœur de la ville du Kremlin-Bicêtre, et à proximité du centre Commercial « **Okabé** »

Le boulevard périphérique se trouve à environ 5 minutes.

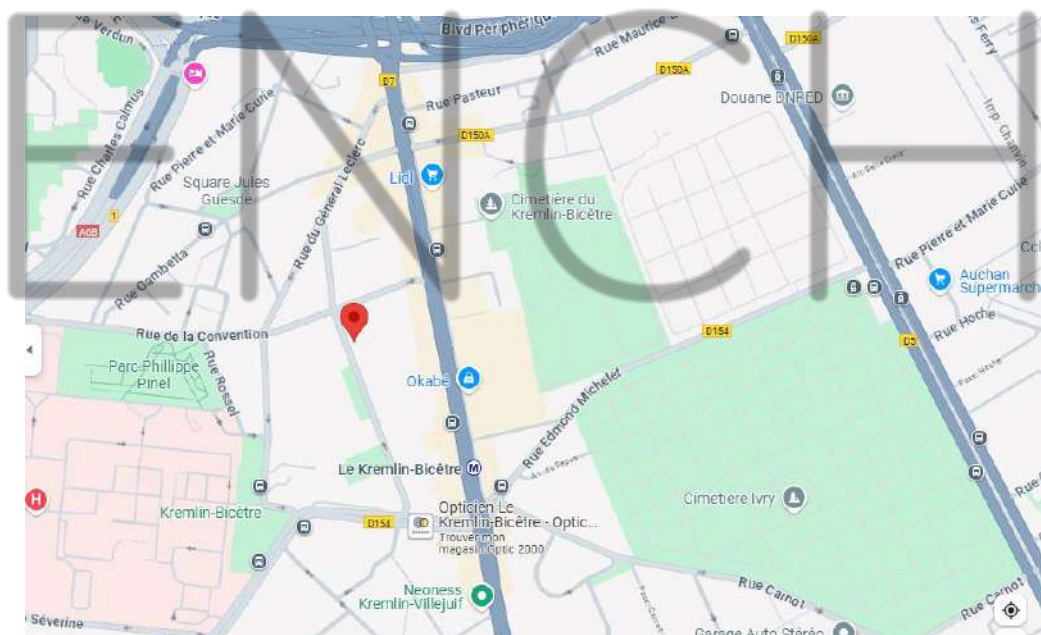
La station de Métro la plus proche est la station « **Le Kremlin-Bicêtre** » (ligne 7) à environ 400 mètres à pieds (9 minutes).

La résidence comporte 5 bâtiments.

Cet immeuble bénéficie d'un régisseur (gardien), du lundi au samedi.







Capture d'écran – « Google maps »



### **Extérieur :**

On accède à l'immeuble depuis la rue Danton par un portillon d'accès et un portail à deux vantaux, équipés d'un système de contrôle d'accès.

L'accès à l'immeuble s'effectue par la façade arrière.

La façade de l'immeuble est à l'état d'usage.

L'immeuble est édifié en R + 9 étages.

On accède à l'immeuble par une porte métallique, à deux vantaux, équipée d'un système de contrôle d'accès (fonctionnel).





Photographie n°1.





Photographie n°2.







Photographie n°3.



### **Parties communes de l'immeuble :**

- **Hall de l'immeuble :**

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche, d'aspect récent et en très bon état.

Les murs et le sol sont recouverts de carrelage beige, d'aspect récent et en très bon état.

L'ensemble est en très bon état d'entretien.





Photographie n°4.

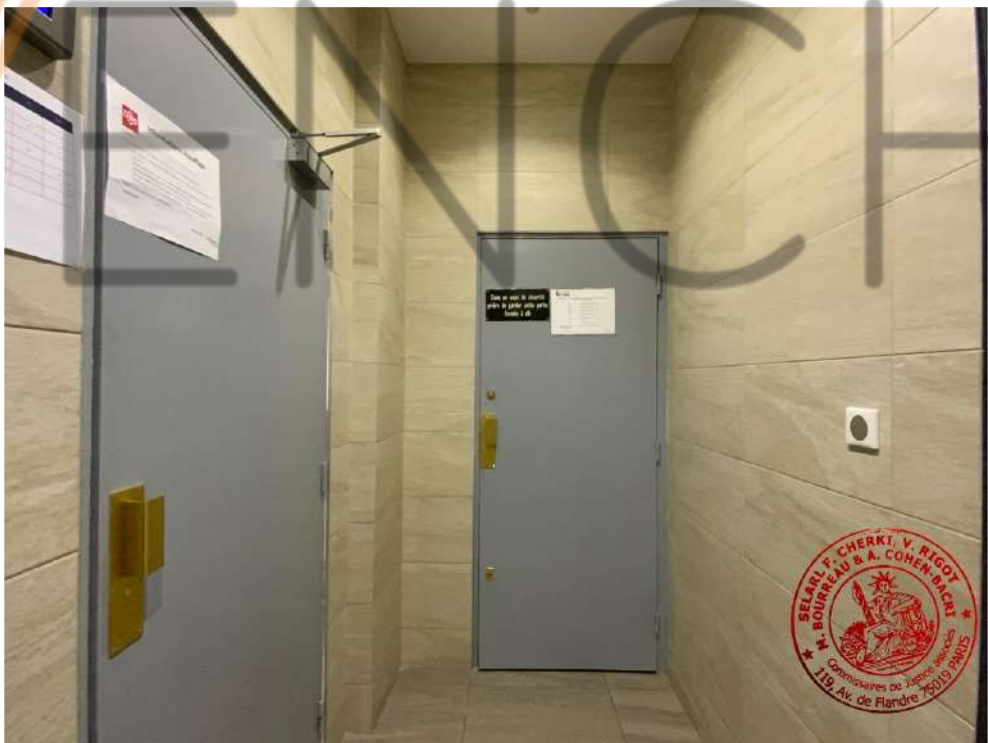




Photographie n°5.







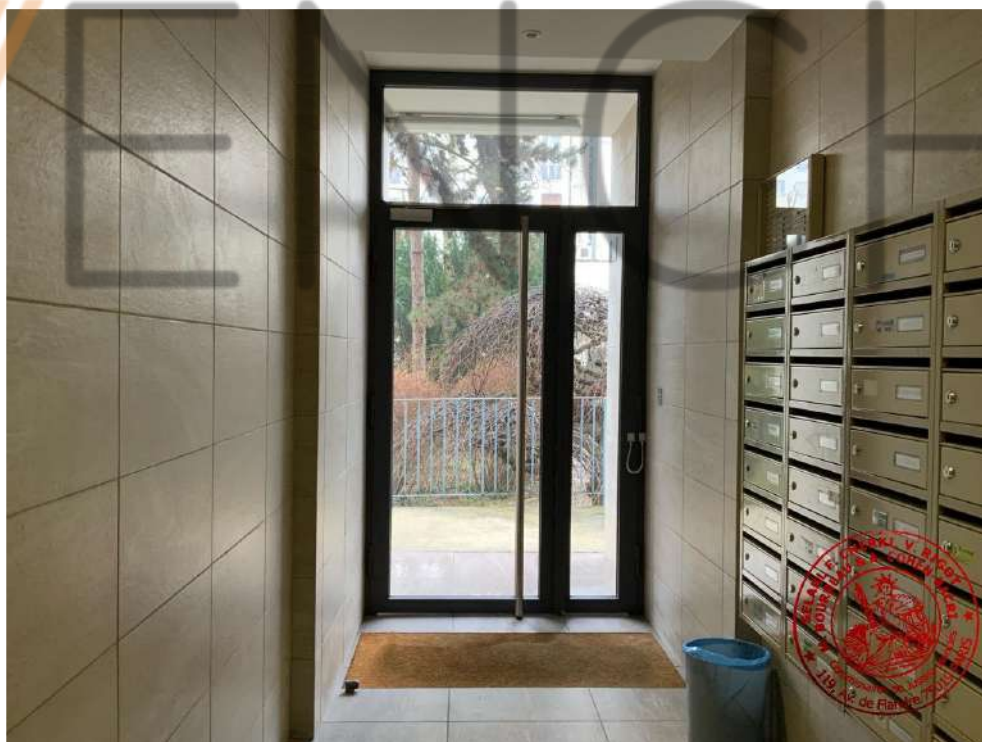
Photographie n°6.





Photographie n°7.





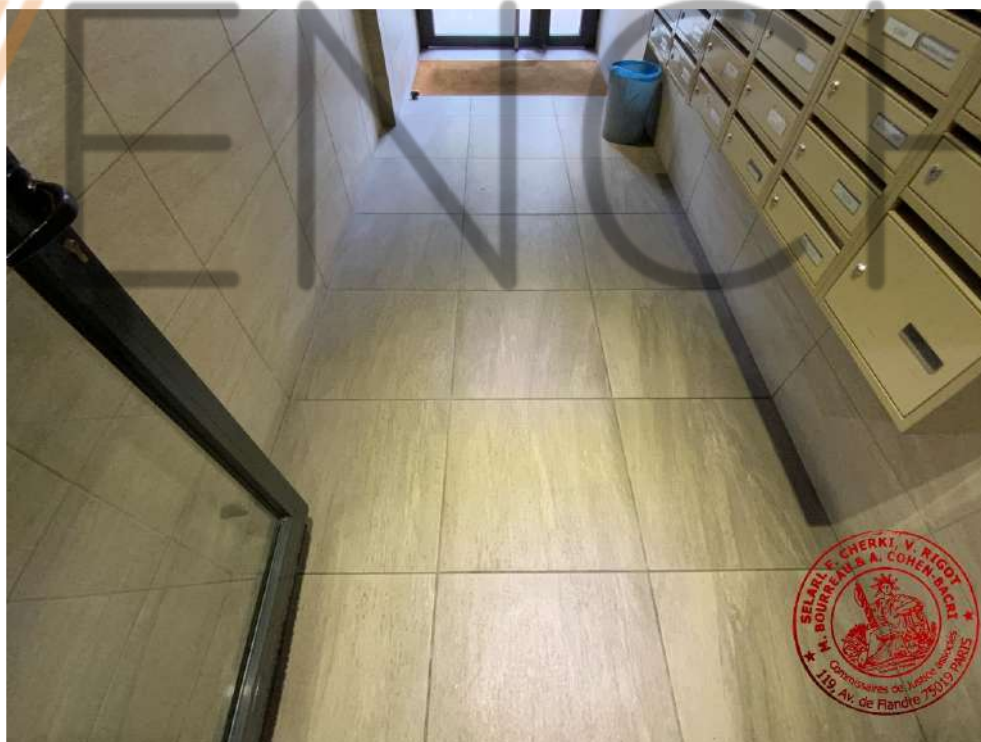
Photographie n°8.





Photographie n°9.





Photographie n°10.





Photographie n°11.





• **Ascenseur :**

Celui-ci est fonctionnel, et dessert du rez-de-chaussée au 9<sup>ème</sup> étage.

L'entretien et la maintenance sont opérés par la **société OTIS**.





Photographie n°12.

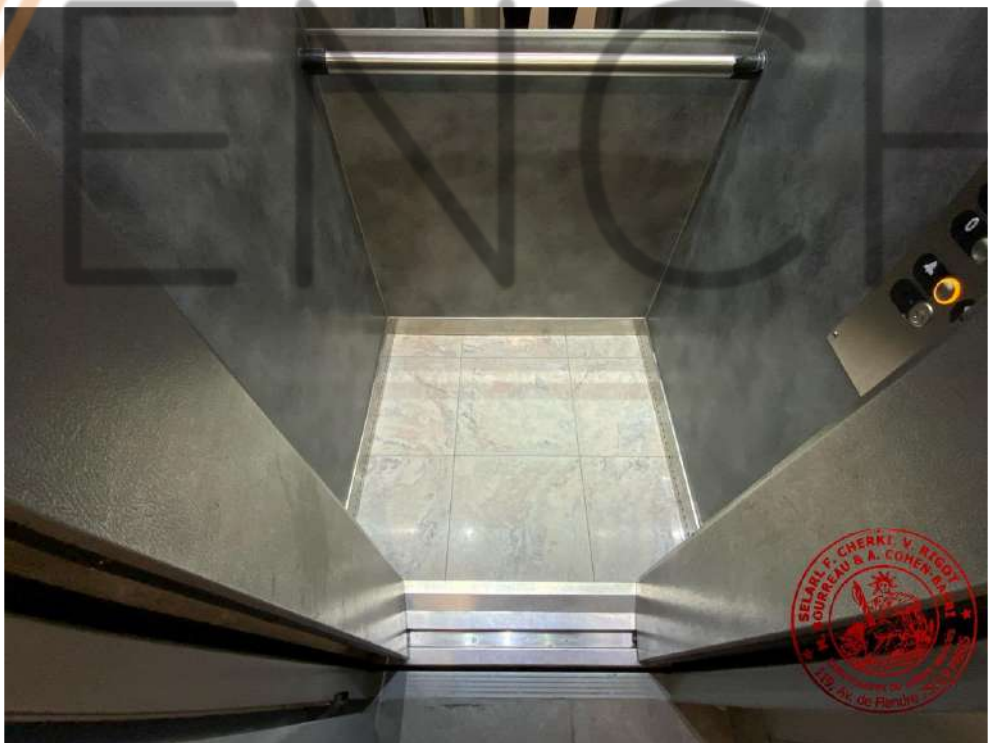






Photographie n°13.





Photographie n°14.





Photographie n°15.





Photographie n°16.



• **Escalier du rez-de-chaussée au 9<sup>ème</sup> étage :**

Les revêtements sont identiques que précédemment.

L'ensemble est en très bon état d'entretien.



Photographie n°17.



VENCH



Photographie n°18.



VENCH



Photographie n°19.





• **Palier du 9ème étage :**

Les revêtements sont identiques que précédemment.

L'ensemble est en très bon état d'entretien.



Photographie n°20.







Photographie n°21.





Photographie n°22.





Photographie n°23.



## **Appartement au 9<sup>ème</sup> étage – porte droite :**

**Personne ne répondant à mes appels, l'ouverture est réalisée par le serrurier qui la referme à la fin de mes opérations.**

- **Entrée :**

La porte-palière est recouverte d'un plaquage en bois sur les deux faces.

Une poignée extérieure correctement fixée.

La porte s'ouvre et se ferme correctement, le crochetage est fonctionnel.

Le plafond et les murs sont recouverts d'un papier peint beige à l'état d'usage.

L'ensemble est ancien et présente de nombreuses traces de salissure.



Le parquet au sol ancien est à l'état d'usage.

Un disjoncteur, un compteur électrique équipé de quatre plombs en porcelaine.





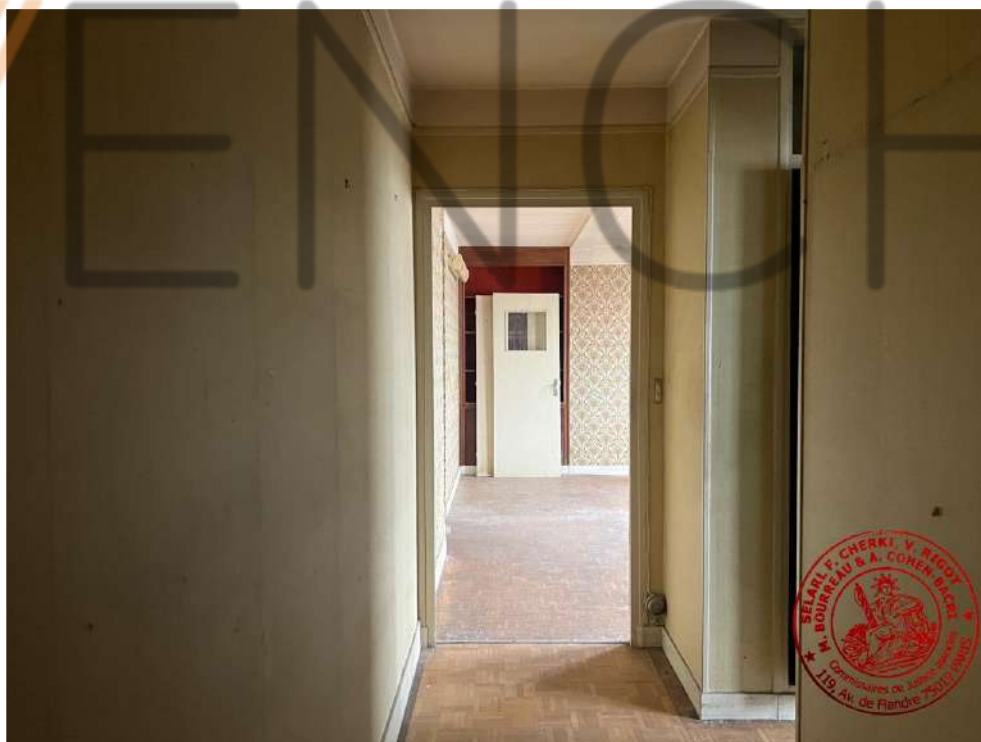
Photographie n°24.





Photographie n°25.

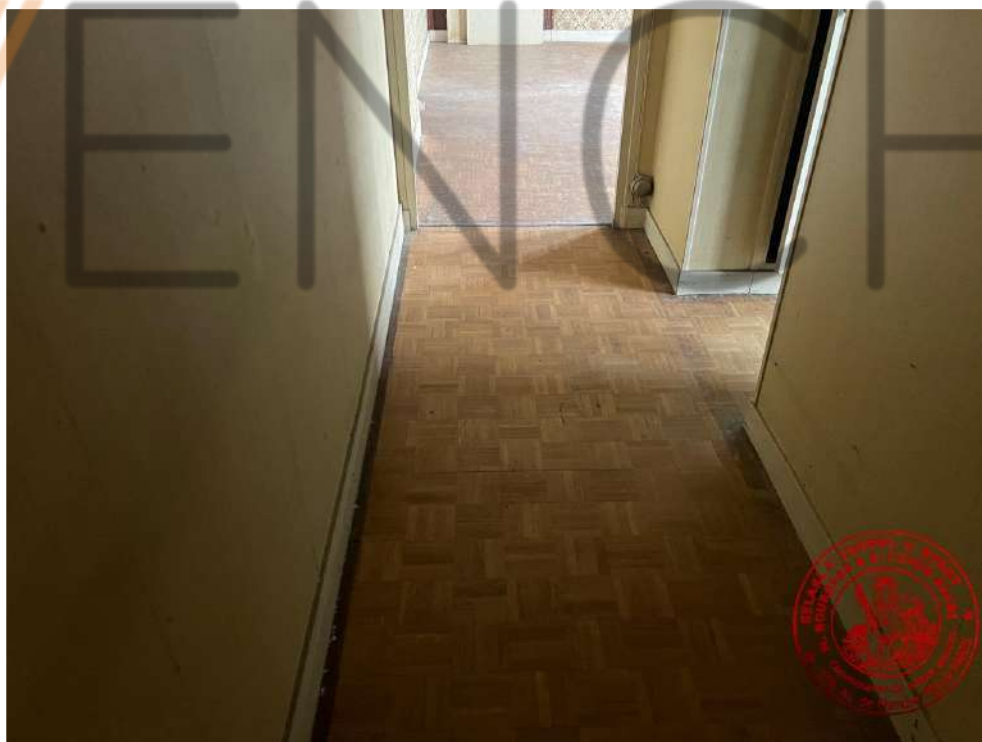




Photographie n°26.

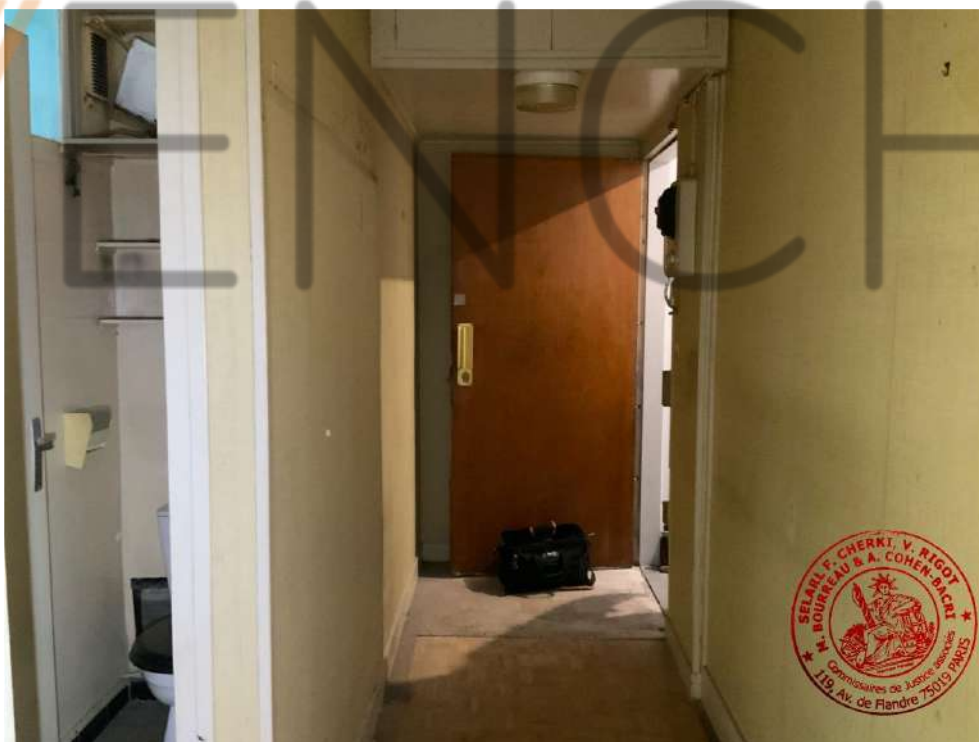






Photographie n°27.





Photographie n°28.





Photographie n°29.





Photographie n°30.

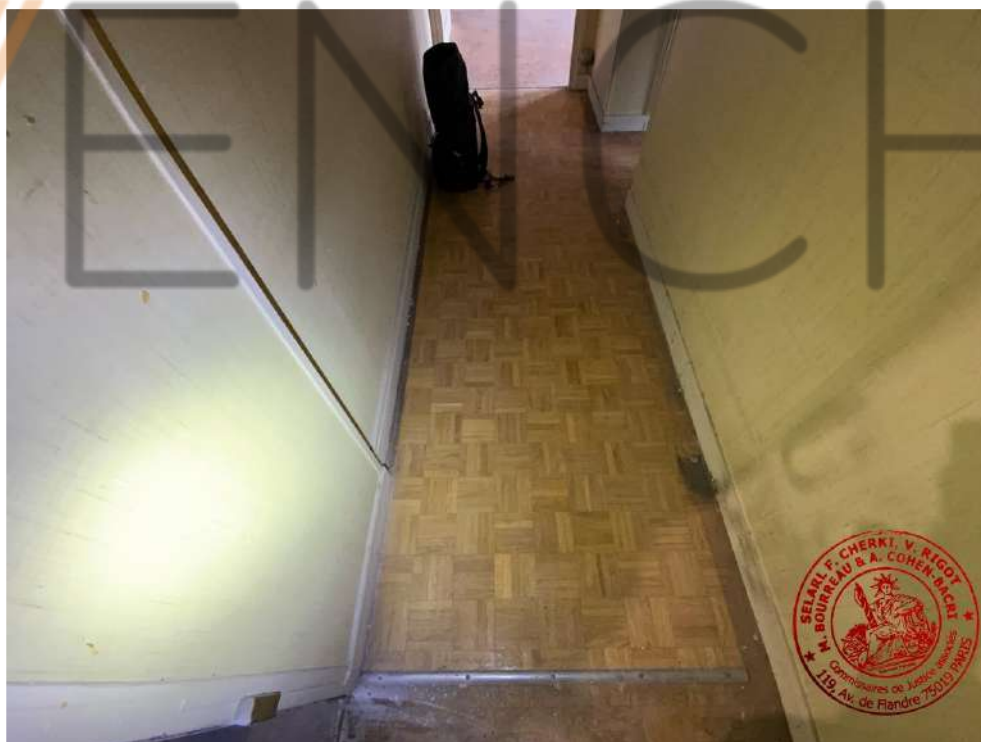






Photographie n°32.





Photographie n°33.







Photographie n°34.





Photographie n°35.





Photographie n°36.





Photographie n°37.



• **Sanitaires :**

La porte en bois simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les 2 faces, une poignée béquille.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème laquée hors d'usage.

Je note au plafond d'importantes traces et points de moisissure.

Sur les murs, je note quelques écailllements de peinture.

Les plinthes en carrelage noir brillant sont à l'état d'usage.

Au sol, le carrelage gris moucheté ancien est à l'état d'usage.

Une cuvette de WC, lunette et abattant en PVC noir, réservoir dorsal.

Un ensemble d'étagères fixé au mur.

Une grille d'aération.

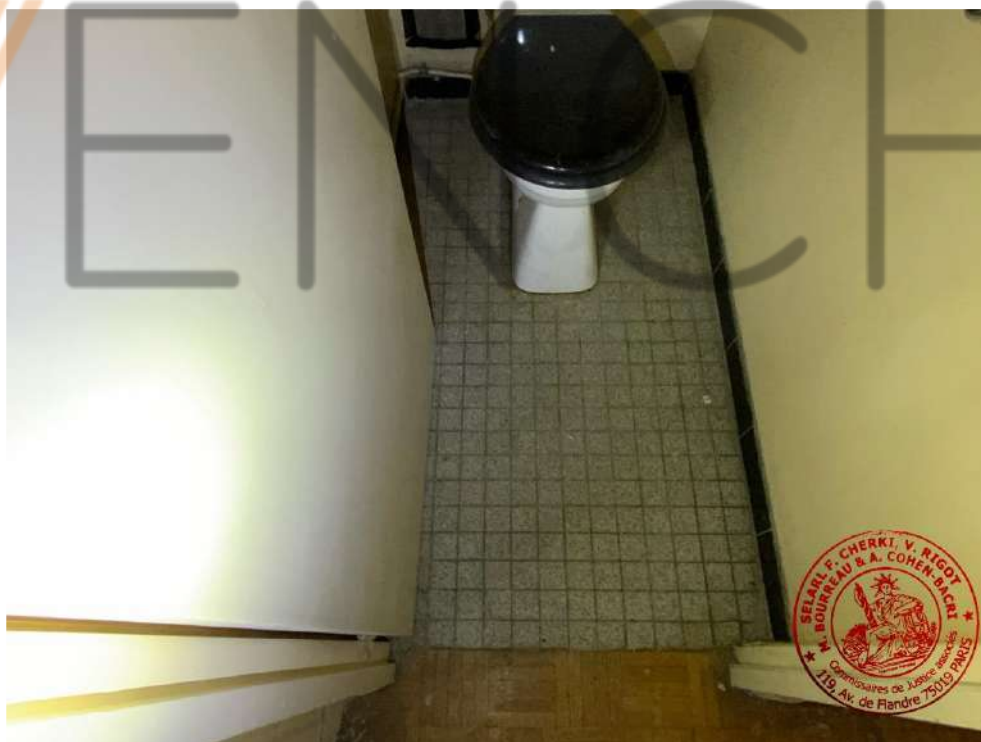
Un luminaire fixe en appliques sous réserve de fonctionnement.





Photographie n°38.





Photographie n°39.

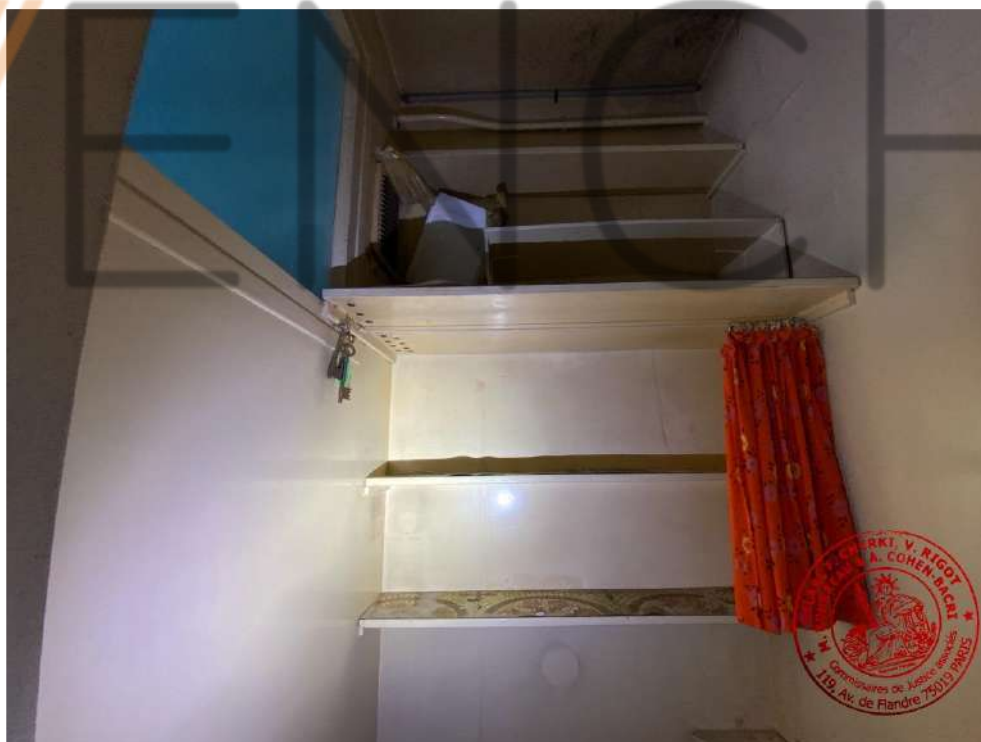




Photographie n°40.







Photographie n°41.





Photographie n°42.



• **Cuisine :**

On y accède par une baie libre, la porte étant déposée.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture bleue, laquée, ancienne et à l'état d'usage avancé.

A cet égard, je note de nombreuses traces de salissures, taches et différentes teintes.

Les plinthes en carrelage noir brillant sont à l'état d'usage avancé avec de nombreuses taches et traces de salissures.

Au sol, le carrelage gris moucheté, ancien, est à l'état d'usage avec de nombreuses traces de salissures.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage, un vitrage en imposte. Les vitrages sont très sales.

Un radiateur.

Un ensemble de meubles de cuisine équipé, en mélaminé.

Une crédence carrelée.

Une hôte.

Un plan de travail.

Un évier une cuve/paillasse en métal.



Une VMC laquelle est sale et encrassée.

Une baie vitrée, châssis fixe (côté sanitaires).



Photographie n°43.





Photographie n°44.





Photographie n°45.





Photographie n°46.







Photographie n°47.







Photographie n°48.





Photographie n°49.





Photographie n°50.





Photographie n°51.





Photographie n°52.



• **Pièce principale :**

On y accède par une baie libre, la porte à deux vantaux étant déposée.

Le plafond est recouvert d'un papier peint beige à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint à motif ancien et à l'état d'usage avancé.

A cet égard, je note de nombreuses traces de salissures et différences de teintes.

Les plinthes en bois sont recouvertes d'une peinture crème à l'état d'usage.

Au sol, le parquet ancien est à l'état d'usage.

Je note des zones de tâches importantes, notamment dans l'axe du couloir.

Un radiateur, une tablette en verre.

La pièce est éclairée par une porte-fenêtre en bois, deux vantaux, double vitrage. Les vitrages sont opacifiés.

Un store extérieur.



Le bandeau en allège est largement dégradé.

La pièce est éclairée par une fenêtre en bois, deux vantaux, double vitrage. Les vitrages sont opacifiés.

Un radiateur.

Une tablette en verre.

Une niche équipée d'un aménagement en bois.

Un ensemble de prises électriques.







Photographie n°53.







Photographie n°54.





Photographie n°55.





Photographie n°56.





Photographie n°57.





Photographie n°58.







Photographie n°59.





Photographie n°60.





Photographie n°61.







Photographie n°62.





Photographie n°63





Photographie n°64.





Photographie n°65.



• **Couloir :**

On y accède depuis la pièce principale par une baie libre.

Le plafond est recouvert de papier peint beige à l'état d'usage avancé.

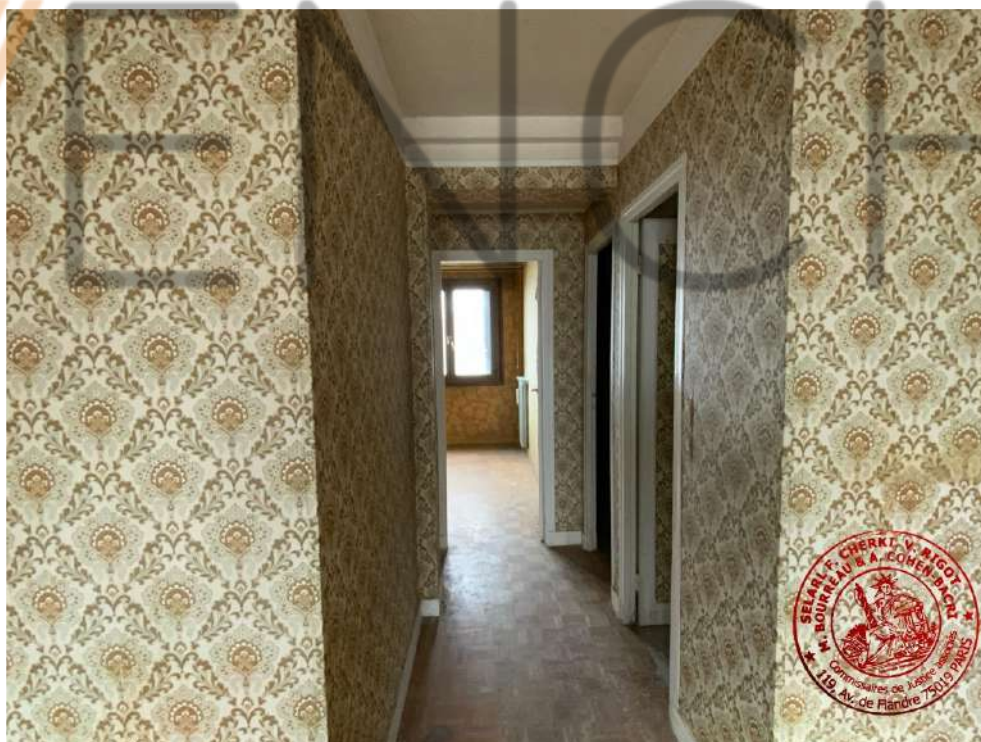
Les murs sont recouverts de papier peint ancien à l'état d'usage avancé.

Au sol le parquet ancien est à l'état d'usage.

Un miroir fixé au mur dont le vitrage est intact, néanmoins largement pacifié.







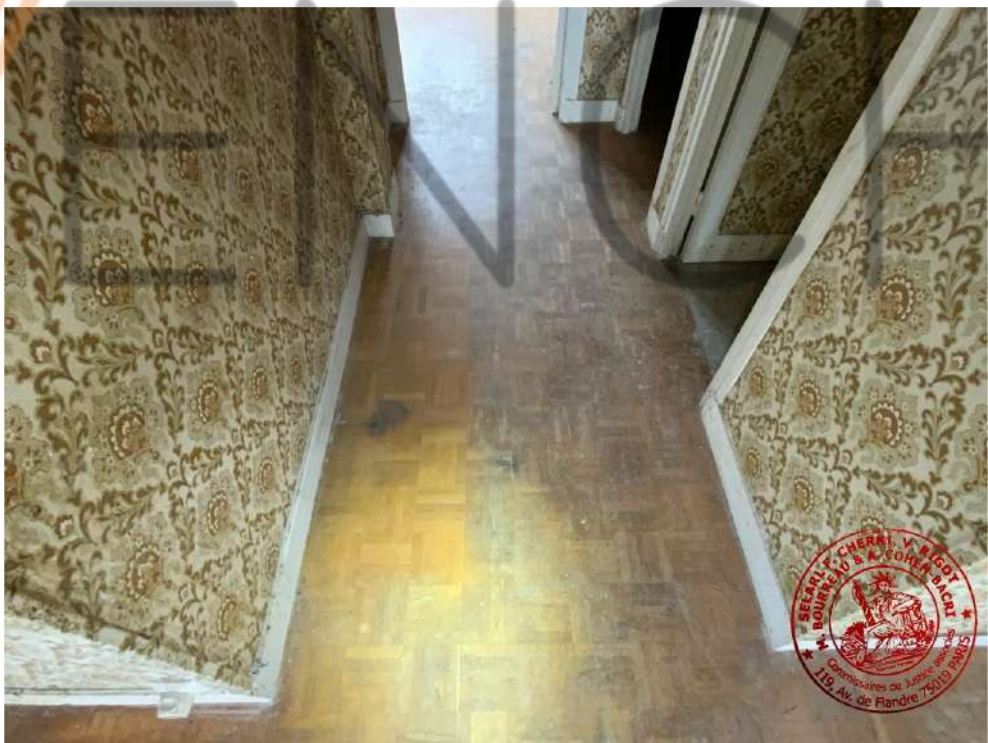
Photographie n°66.





Photographie n°67.





Photographie n°68.

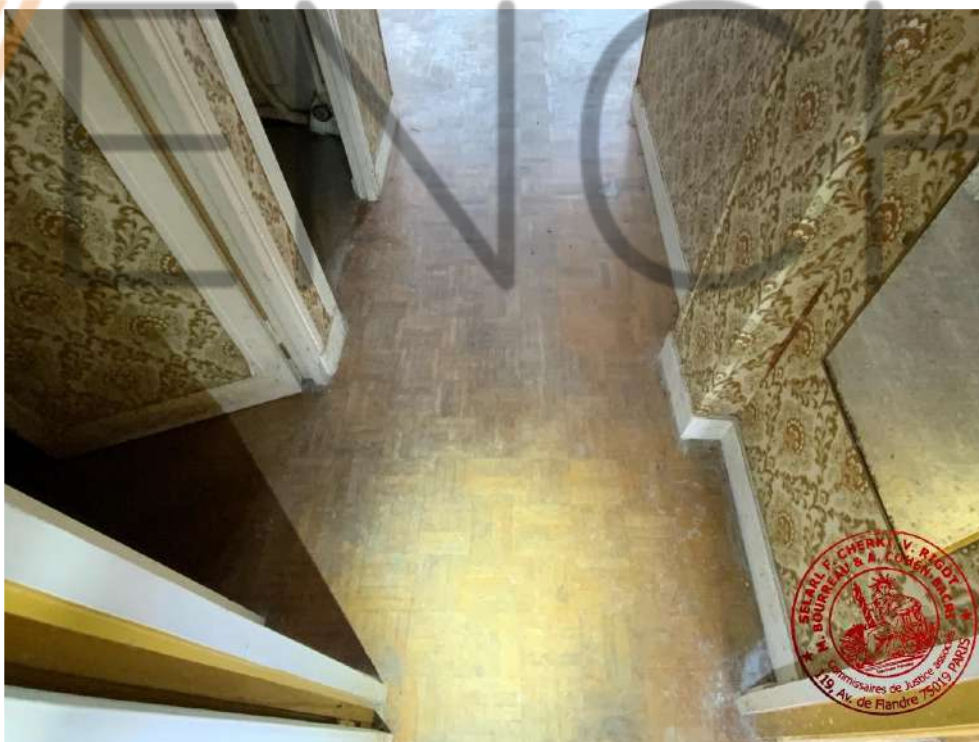






Photographie n°69.





Photographie n°70.





Photographie n°71.



• **Salle de bains :**

La porte en bois, simple battant, est recouverte partiellement de papier peint sur la face extérieure et d'une peinture sur la face intérieure.

L'ensemble est maculé de déjections de pigeons.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture laquée crème, laquelle est hors d'usage.

Je note de nombreuses traces de salissures et de déjections de pigeons.

Les plinthes en carrelage noir brillant sont très sales.

Au sol, le carrelage beige est très sale.

Un radiateur.

Une tablette en verre.

Une tablette en PVC.

Un lavabo équipé d'un robinet mélangeur.

Un miroir.

Un luminaire en appliques, sous réserve de fonctionnement.



Une double pâte-terre.

Un meuble haut, un tiroir, une porte en mai laminée, hors d'usage.

Une triple pâte-terre métallique.

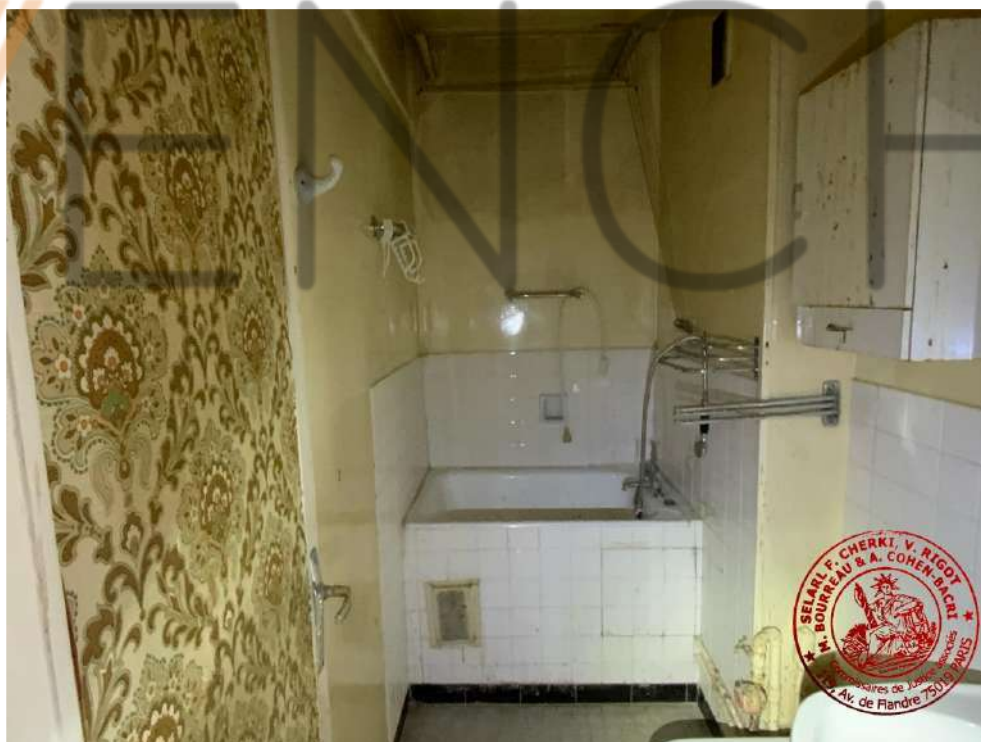
Un bidet équipé d'un robinet mélangeur.

Une baignoire de type sabot équipée d'un robinet mélangeur, flexible douchette. L'ensemble est très sale.

Une grille d'aération.

Je note l'absence de grille VMC.





Photographie n°72.







Photographie n°73.





Photographie n°74.







Photographie n°75.





Photographie n°76.





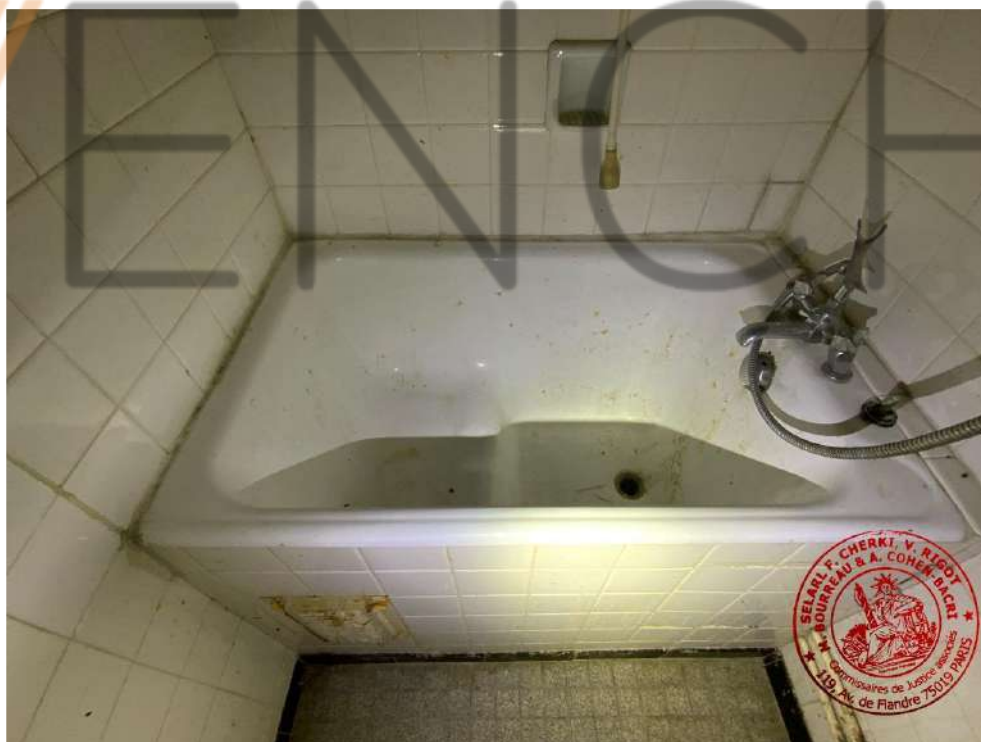
Photographie n°77.





Photographie n°78.





Photographie n°79.





Photographie n°80.



• **Chambre gauche :**

La porte en bois, simple battant est recouverte partiellement de papier peint sur la face extérieure et entièrement de papier peint sur la face intérieure.

La poignée béquille est présente.

Une serrure à clé.

L'ensemble immaculé de déjections de pigeons.

Je ne teste ce jour la manipulation.

Le plafond et les murs sont entièrement recouverts de papier peint ancien et à l'état d'usage avancé.

L'ensemble est maculé de déjections de pigeons, notamment dans l'axe de la porte d'accès et des placards.

Les plinthes en bois sont recouvertes d'une peinture marron à l'état d'usage.

Une prise à téléphone.

Une prise électrique.

Au sol, le parquet ancien est hors d'usage.



A cet égard, je note de nombreuses tâches, traces de salissures sur l'ensemble de la surface.

Un radiateur.

Une tablette en verre.

Un placard, trois portes battantes basses, deux portes battantes hautes.

La pièce est éclairée par :

- Une fenêtre, en bois, un vantail, double vitrage. Les vitrages sont très sales notamment sur la face extérieure. Je ne teste ce jour la manipulation.
- Une fenêtre en bois, deux vantaux, double vitrage. L'ensemble est sale, maculé de déjections de pigeons. Des volets extérieurs de type accordéon en PVC sous réserve de fonctionnement. Une double tringle à rideau intérieure. Je ne teste ce jour la manipulation.

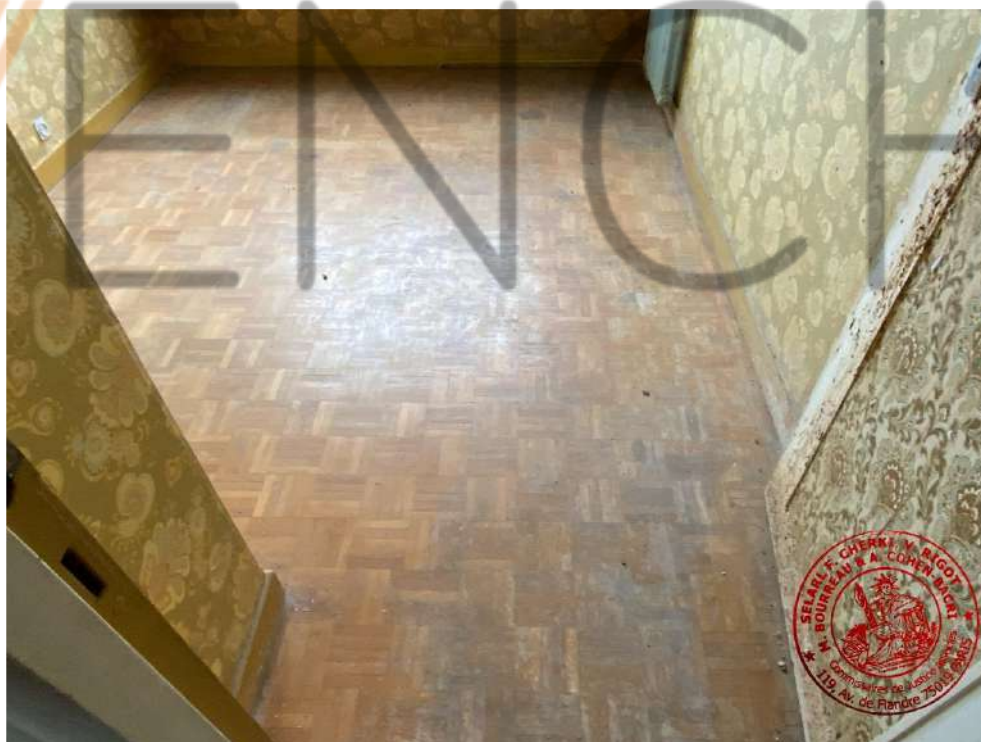






Photographie n°81.





Photographie n°82.





Photographie n°83.





Photographie n°84.







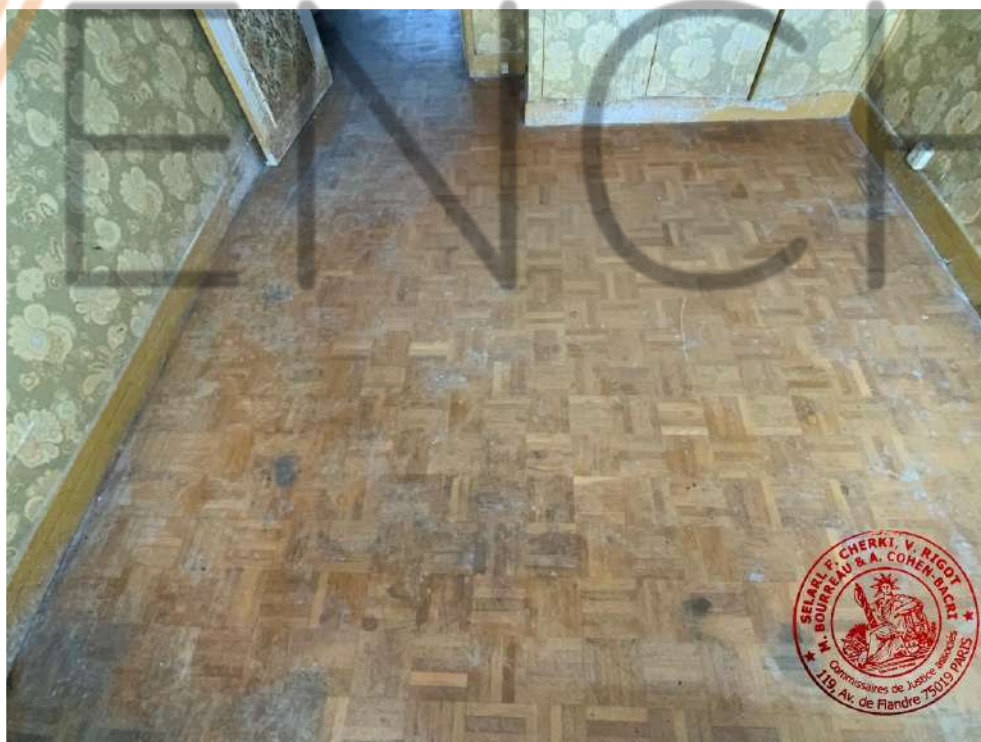
Photographie n°85.





Photographie n°86.





Photographie n°87.







Photographie n°88.





Photographie n°89.





Photographie n°90.



• **Chambre droite :**

La porte en bois simple battant est recouverte partiellement de papier peint sur la face extérieure et intérieure. Une poignée béquille. L'ensemble est maculé de déjections de pigeons. Je ne teste ce jour la manipulation.

Le plafond est recouvert d'un papier peint beige, ancien, à l'état d'usage avancé.

L'ensemble présente d'importantes traces de salissure.

Les murs sont recouverts d'un papier peint, ancien, et hors d'usage.

À cet égard, je note de nombreuses traces de déjections de pigeons, notamment dans l'axe de la fenêtre.

Les plinthes en bois sont recouvertes d'une peinture blanche à l'état d'usage avancé. L'ensemble est sale, notamment le long du mur droite et dans l'axe de la fenêtre.

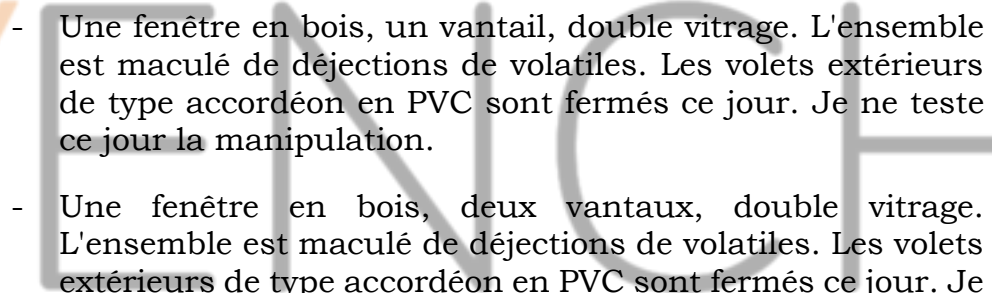
Au sol, le parquet ancien est hors d'usage. Je note de nombreuses traces de salissure et de déjections de pigeons.

Une niche équipée de deux étagères avec crémaillère.

Un radiateur lequel est maculé de déjections de volatiles.

La pièce est éclairée par :



- 
- Une fenêtre en bois, un vantail, double vitrage. L'ensemble est maculé de déjections de volatiles. Les volets extérieurs de type accordéon en PVC sont fermés ce jour. Je ne teste ce jour la manipulation.
  - Une fenêtre en bois, deux vantaux, double vitrage. L'ensemble est maculé de déjections de volatiles. Les volets extérieurs de type accordéon en PVC sont fermés ce jour. Je note teste ce jour la manipulation.





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.



• **Balcon :**

L'ensemble est à l'état d'usage.

Le garde-corps est correctement fixé, à l'état d'usage.

Au sol, les dalles sont recouvertes de mousse verdâtre.

Les coffrages des volets sont très sales.





Photographie n°101.





Photographie n°102.





Photographie n°103.







Photographie n°104.





Photographie n°105.



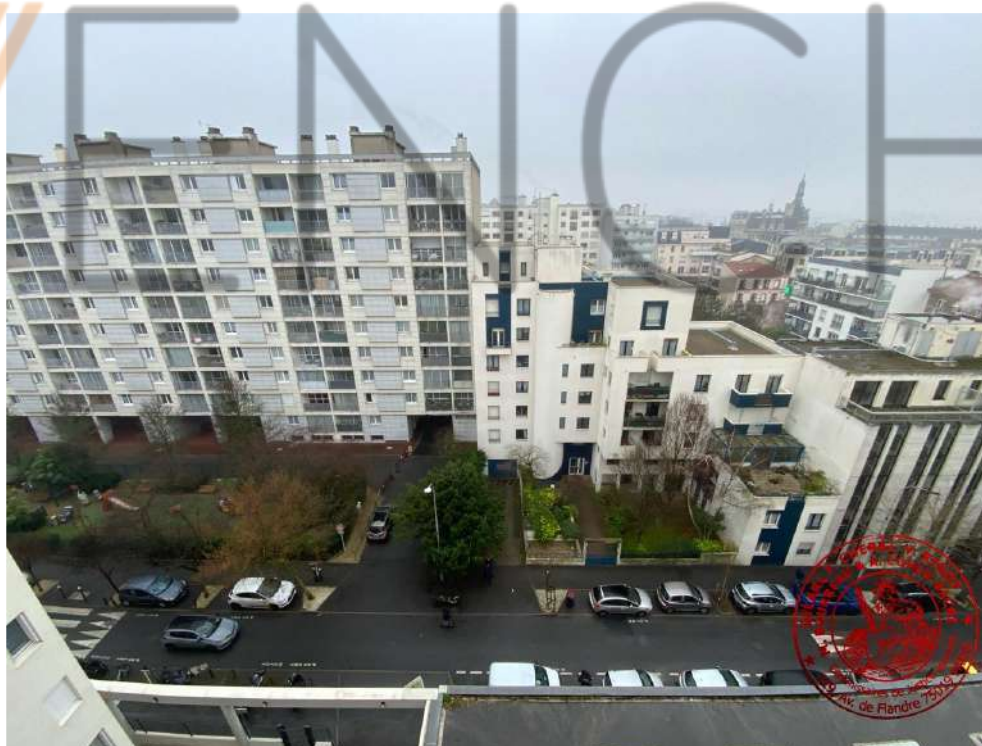


VENCH



Photographie n°106.





Photographie n°107.



VENCH



Photographie n°108.



• **Cave 440 au 2<sup>ème</sup> sous-sol :**

La porte en bois s'ouvre et se ferme correctement.

La fermeture est assurée à l'aide d'un loquet.

A l'intérieur, les revêtements sont à l'état brut.





Photographie n°109.





Photographie n°110.







Photographie n°111.





Photographie n°112.





Photographie n°113.



• **Place de stationnement n°72 au 2<sup>ème</sup> sous-sol :**

L'ensemble est à l'état d'usage.

Une barrière de stationnement est présente.

Un véhicule est stationné.



Photographie n°114.





Photographie n°115.



La capture d'écran et les cent-quinze 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 de constat pour servir et valoir ce que de droit.**



**Delphine DEDIEU**

**Commissaire de Justice**

