

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

Delphine DEDIEU, Benoit HERVE et Claire GLOTIN
Commissaires de Justice salariés
119, Avenue de Flandre
75019 PARIS

Téléphone : 01.40.36.06.35
Télécopie : 01.40.34.00.37
Mail : contact@cherki-rigot.com

EXPEDITION



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

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF



SELARL
FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT
Huissiers de Justice Associés

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-DEUX JANVIER
DE 15H00 A 16H50**

A LA REQUETE DU :

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 21,
RUE DE LA VISTULE A PARIS (75013),**

**Représenté par son syndic en exercice, la SAS FONCIA PARIS
RIVE GAUCHE**, société par actions simplifiée, au capital social
de 221 920,00 €, dont le siège social est situé au 200 RUE
RAYMOND LOSSERAND, 75014 PARIS, immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de Paris sous le
numéro 306 533 738, agissant poursuites et diligences de son
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

AYANT POUR AVOCAT :

Maître Cécile LEMAISTRE-BONNEMAY

Avocat au Barreau de Paris

Toque E1286

10, quai de la Mégisserie – 75010 PARIS



AGISSANT EN VERTU :

- De la copie exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de PARIS le 30 mai 2024, signifié le 20 juin 2024 et définitif,
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 06 janvier 2025 par Maître Claire GLOTIN, Commissaire de Justice salariée** au sein de la SELARL CHERKI – RIGOT – BOURREAU – COHEN-BACRI, Commissaires de Justice associés à la résidence de PARIS (75019),

À L'ENCONTRE DE :

La [REDACTED] société civile, au capital social de 1 200,00 €, dont le siège social est situé au [REDACTED], immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro [REDACTED]



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

Dans un immeuble sis 21, rue de la Vistule et 1, villa Deloder à
PARIS (75013)
Cadastré DU 50
Pour une contenance de 1 are et 39 centiares

DESIGNATION DES LOTS OBJETS DE LA SAISIE :

LE LOT N°2 de l'état descriptif de division et les 673/10262 des
parties communes générales, un local au rez-de-chaussée.

LE LOT N°36 de l'état descriptif de division et les 116/10262 des
parties communes générales, une cave n°36 au sous-sol.

DEFERANT A CETTE DEMANDE,

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



Me suis rendue ce jour à **PARIS (75013) – 1, Villa Deloder**, et là étant, en présence de :

- **Monsieur Ludovic BEAUFILS**, serrurier,
- **Madame Laëtitia CASTRO**, témoin sans aucun lien avec les parties,
- **Madame Nathalie BARBIERO**, témoin sans aucun lien avec les parties,
- **Monsieur Benjamin SAVIGNAC**, SAS DIAGNEOS, diagnostiqueur,

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



PARIS (75013)
21, RUE DE LA VISTULE ET 1, VILLA
DELODER

INFORMATIONS

L'immeuble est situé à l'angle du **21, rue de la Vistule et 1, villa Deloder à PARIS (75013)**, dans le quartier « **Maison Blanche** ».

La station la plus proche est « **Maison Blanche** » (sur les lignes 7 et 14) et se situe à 2 minutes à pied (105 mètres).

Cet immeuble ne dispose pas de gardien.

Le syndic en charge de l'immeuble est la **SAS FONCIA PARIS RIVE GAUCHE**, dont le siège social est situé 200, rue Raymond Losserand à PARIS (75014).



FACADE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est situé à l'angle du **21, rue de la Vistule et du 1, villa Deloder**. La façade est en bon état général.

Au rez-de-chaussée, je relève la présence d'un commerce situé à gauche de la porte d'accès au hall d'entrée.

Sur le bandeau de devanture du local, je note « **BIJOUTERIE LONG PHUNG** ».

La devanture côté **21, rue de la Vistule** est en bon état. Je relève toutefois la présence d'une planche de bois fixée au-dessus de la porte d'accès au local, en mauvais état.

Au niveau de la marche carrelée de seuil, je relève la présence d'une légère fissure, en partie centrale.

Au niveau du bâti métallique de la porte, des impacts sont visibles au niveau de la poignée de tirage.

Je relève la présence de vitrages fixes, tous sont intacts.

La devanture côté **1, villa Deloder** est en bon état général. Je relève toutefois la présence d'une planche de bois fixée au-dessus de la porte d'accès au local, en mauvais état.



En partie basse de la façade, je relève la présence de plusieurs traces de salissure, ainsi que de traces vertes semblables à de la mousse.



Photographie n°1.



VENISCH



Photographie n°2.





Photographie n°3.





Photographie n°4.





Photographie n°5.





Photographie n°6.





Photographie n°7.





Photographie n°8.





Photographie n°9.





Photographie n°10.





Photographie n°11.





Photographie n°12.





Photographie n°13.





Photographie n°14.





Photographie n°15.





Photographie n°16.





Photographie n°17.



LOCAL COMMERCIAL SITUE AU REZ-DE-CHAUSSÉE SUR RUE (LOT N°2)

Je suis accueillie par **Madame** [REDACTED] propriétaire du local et gérante de la [REDACTED] ainsi, à qui je déclare mes nom, prénom, qualité ainsi que l'objet de ma mission.

Madame [REDACTED] m'autorise l'accès au local.

L'accès à la boutique s'effectue par une porte vitrée, simple battant, dont le vitrage est intact.

Le sol est revêtu de dalles carrelées grises, en bon état général.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche, à l'état d'usage, de nombreuses traces de salissure sont visibles, ainsi que des traces de frottement, notamment à hauteur d'homme.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, en bon état général. Présence de spots encastrés, fonctionnels.



Au-dessus de la porte permettant l'accès à l'arrière-boutique, je relève la présence en partie gauche, d'une fine fissure verticale.

Côté **21, rue de la Vistule**, au-dessus des vitrages, sur le coffrage en bois, je relève la présence de fissures et d'écaillements de peinture.

Côté **1, villa Deloder**, au-dessus de la fenêtre, sur le mur je relève la présence d'écaillements de peinture.





Photographie n°18.





Photographie n°19.





Photographie n°20.





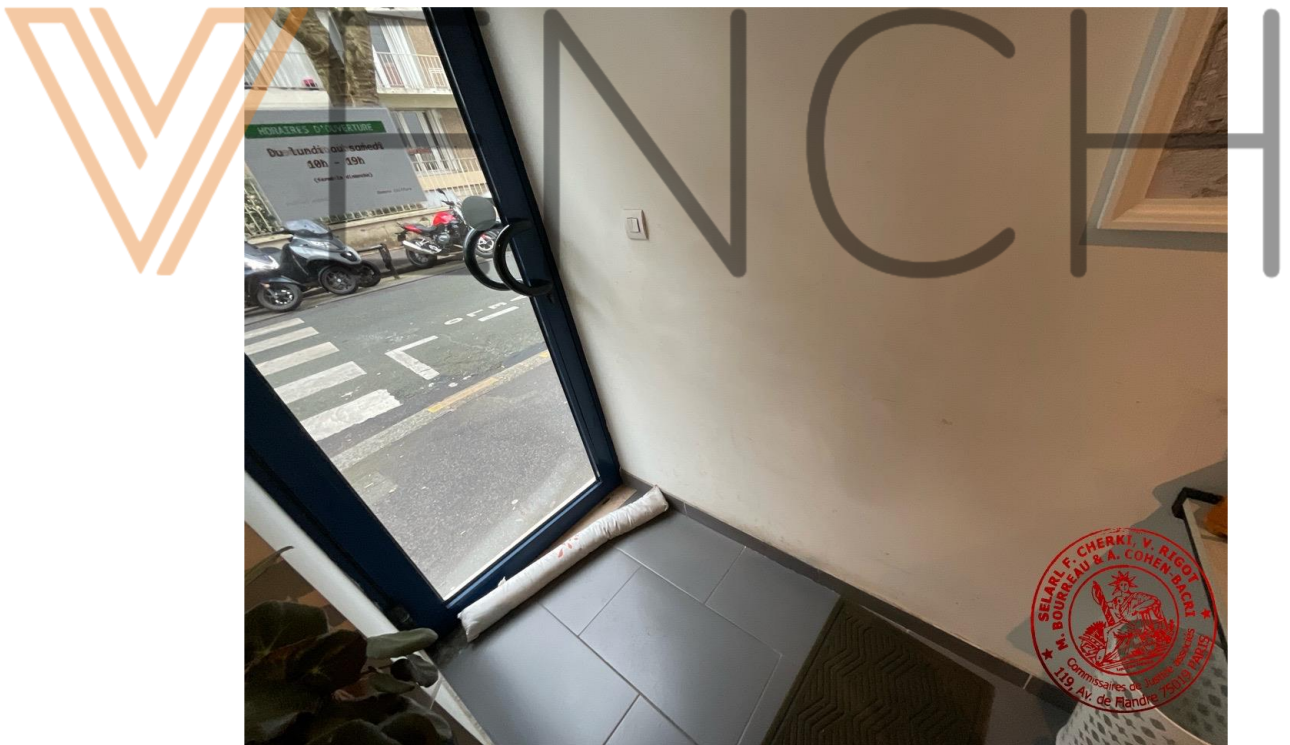
Photographie n°21.





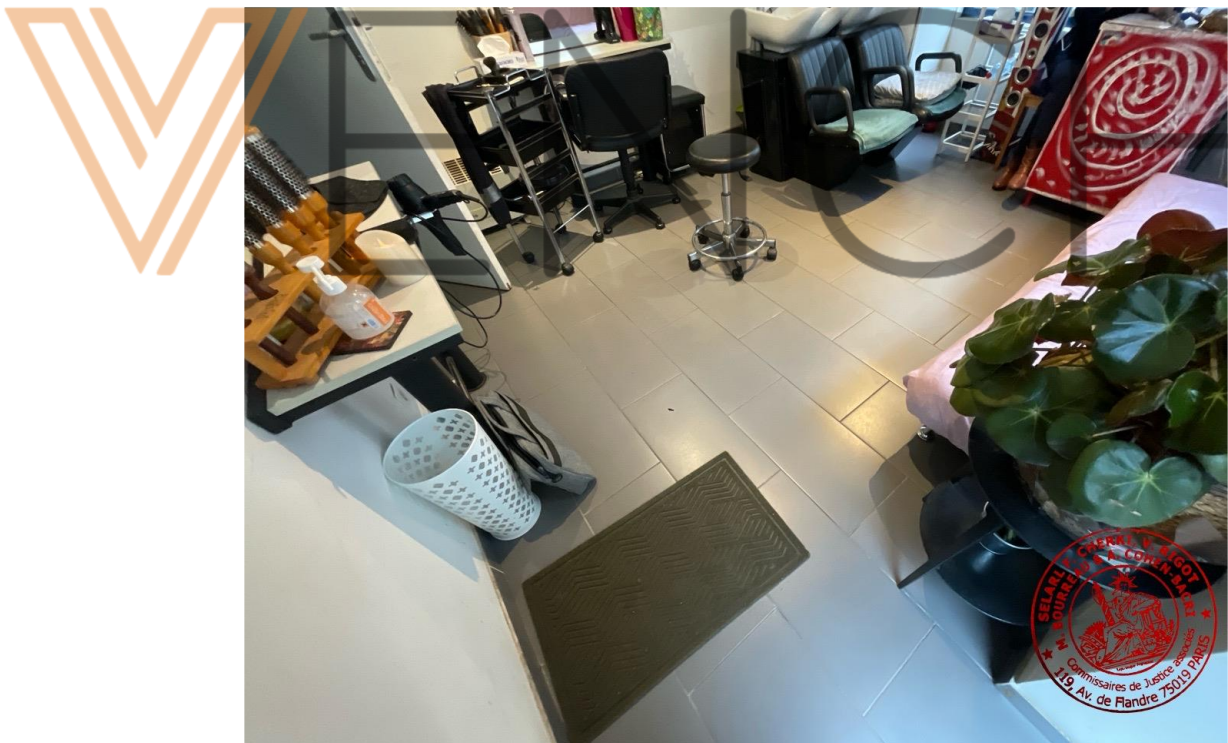
Photographie n°22.





Photographie n°23.





Photographie n°24.





Photographie n°25.





Photographie n°26.





Photographie n°27.





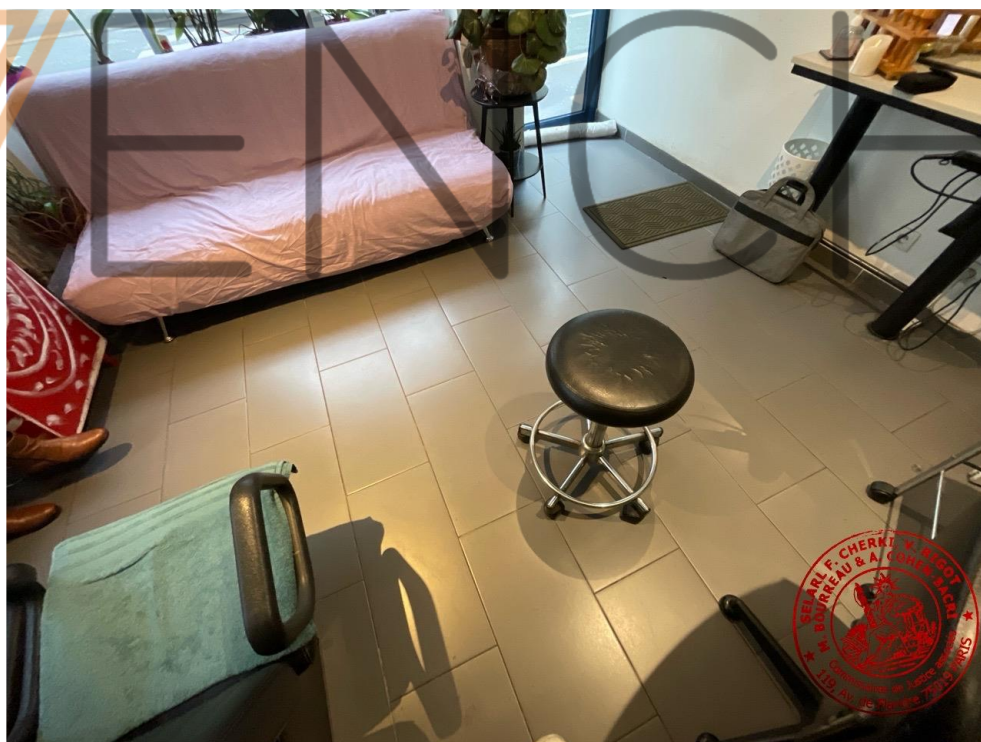
Photographie n°28.





Photographie n°29.





Photographie n°30.



V ENCH



Photographie n°31.





Photographie n°32.





Photographie n°33.



V ENCH



Photographie n°34.



VENCH



Photographie n°35.



V ENCH



Photographie n°36.





Photographie n°37.





Photographie n°38.



ARRIERE BOUTIQUE

L'accès s'effectue depuis le local, au fond à gauche, par une porte, simple battant, qui s'ouvre et se ferme correctement, équipée d'une poignée béquille, légèrement branlante.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié, à lames droites, en bon état général.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche et taupe, en bon état d'usage, quelques traces de salissures éparses sont visibles.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, en bon état général. Je relève la présence de plusieurs spots encastrés, fonctionnels. Au-dessus des vitrages, au plafond, des écailllements de peinture sont visibles.

Je relève la présence de vitrages intacts sur les parties visibles.





Photographie n°39.

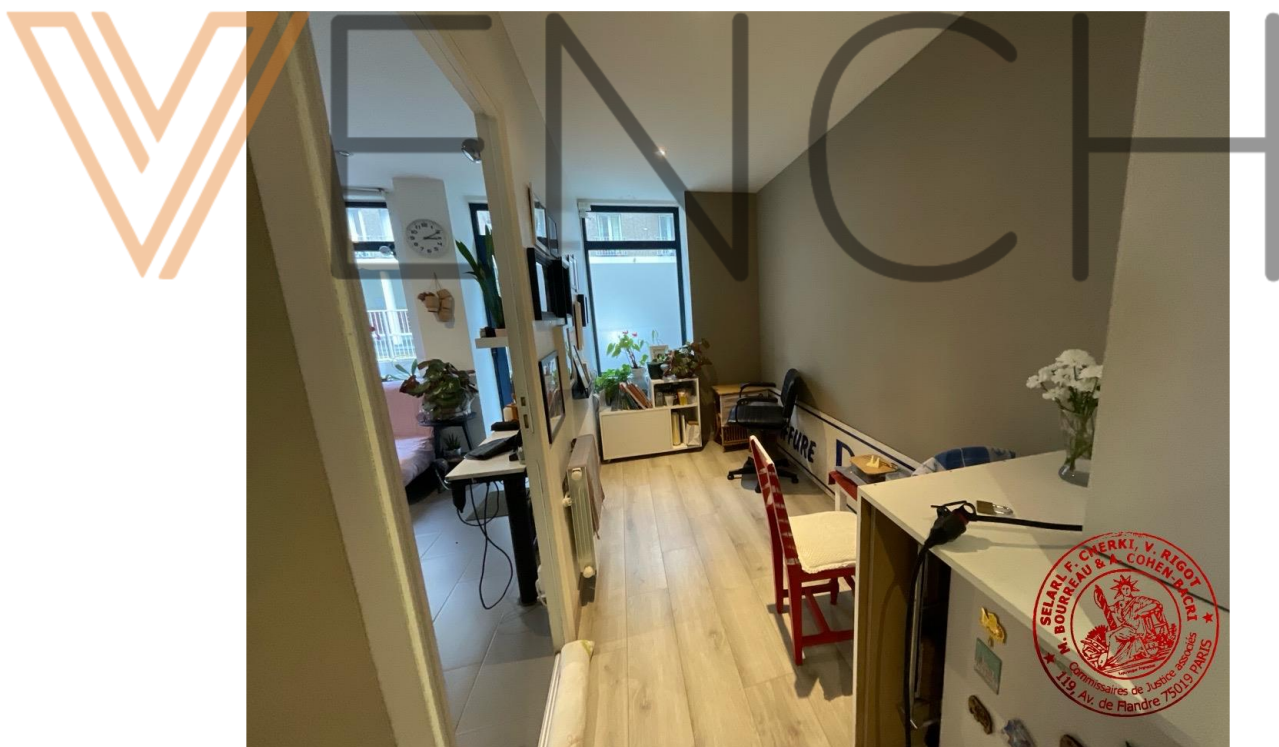


VENCH



Photographie n°40.





Photographie n°41.





Photographie n°42.





Photographie n°43.





Photographie n°44.





Photographie n°45.





Photographie n°46.





Photographie n°47.





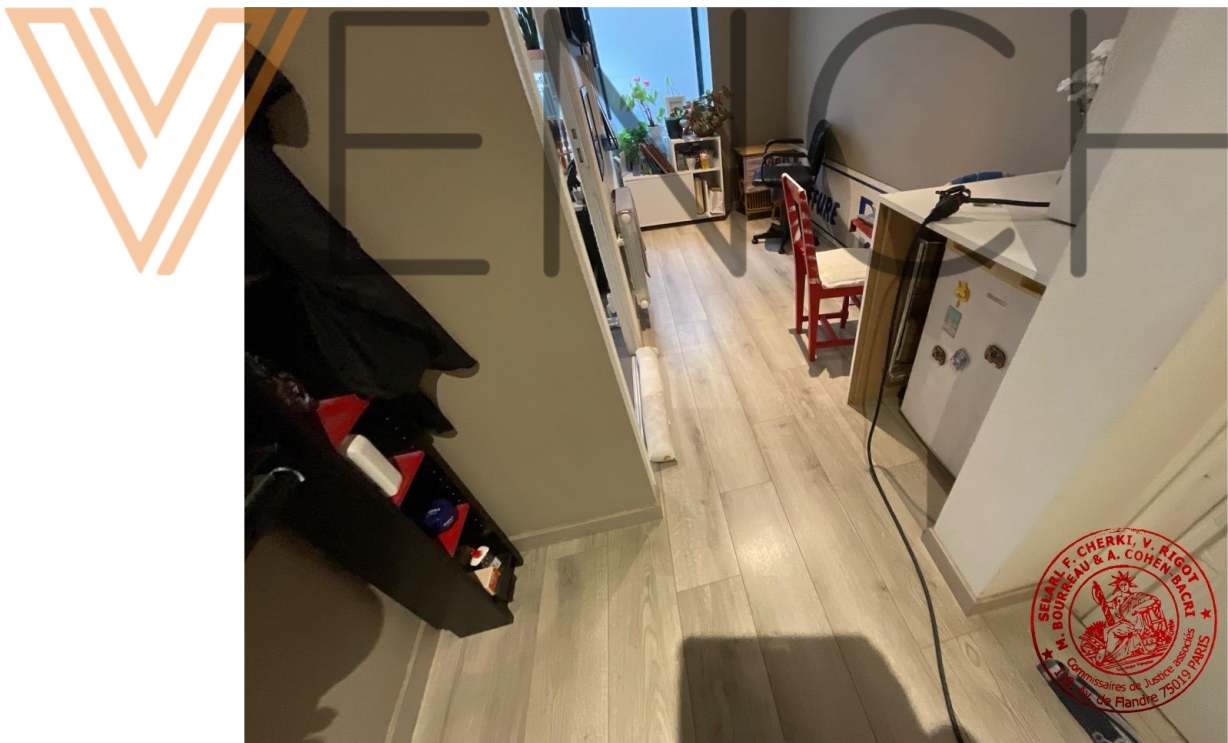
Photographie n°48.





Photographie n°49.





Photographie n°50.





Photographie n°51.



VENCH



Photographie n°52.



VENCH



Photographie n°53.



VENCH



Photographie n°54.



PIECE

L'accès s'effectue depuis l'arrière-boutique, à droite, par une porte, simple battant, qui s'ouvre et se ferme correctement, équipée d'une poignée béquille.

Le sol est revêtu d'un parquet stratifié, à lames droites, en bon état général.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche, en bon état général. Je relève la présence de traces de salissure éparses.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, en bon état général. Présence de spots encastrés, fonctionnels.

Je relève la présence d'une VMC, fonctionnelle.

Présence de plusieurs briques de verre, intactes sur les parties visibles.





Photographie n°55.





Photographie n°56.





Photographie n°57.





Photographie n°59.





Photographie n°60.



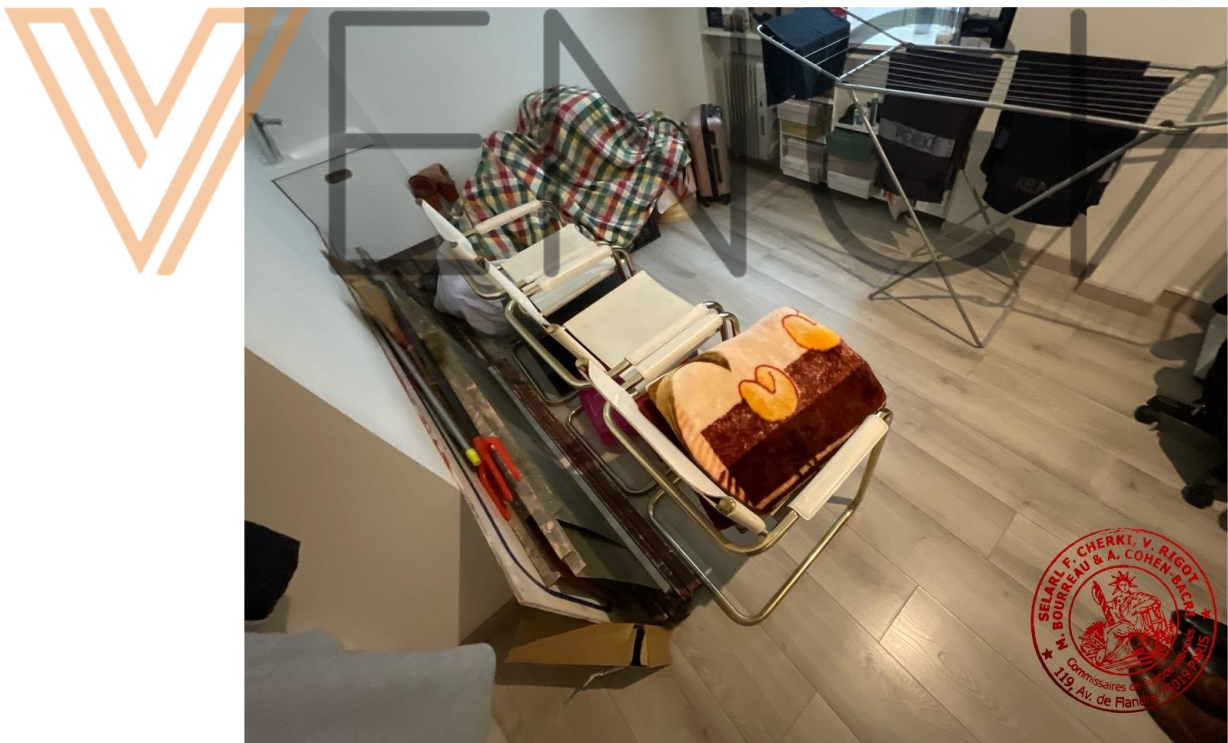


Photographie n°61.



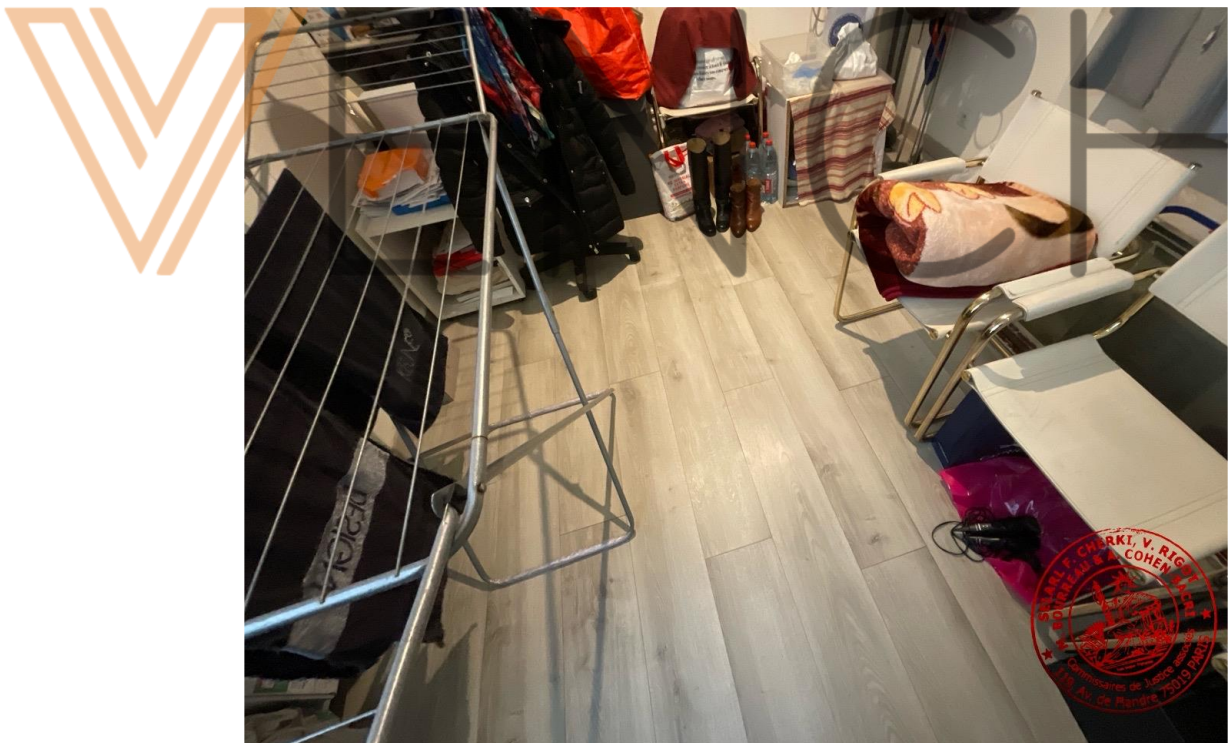
Photographie n°62.





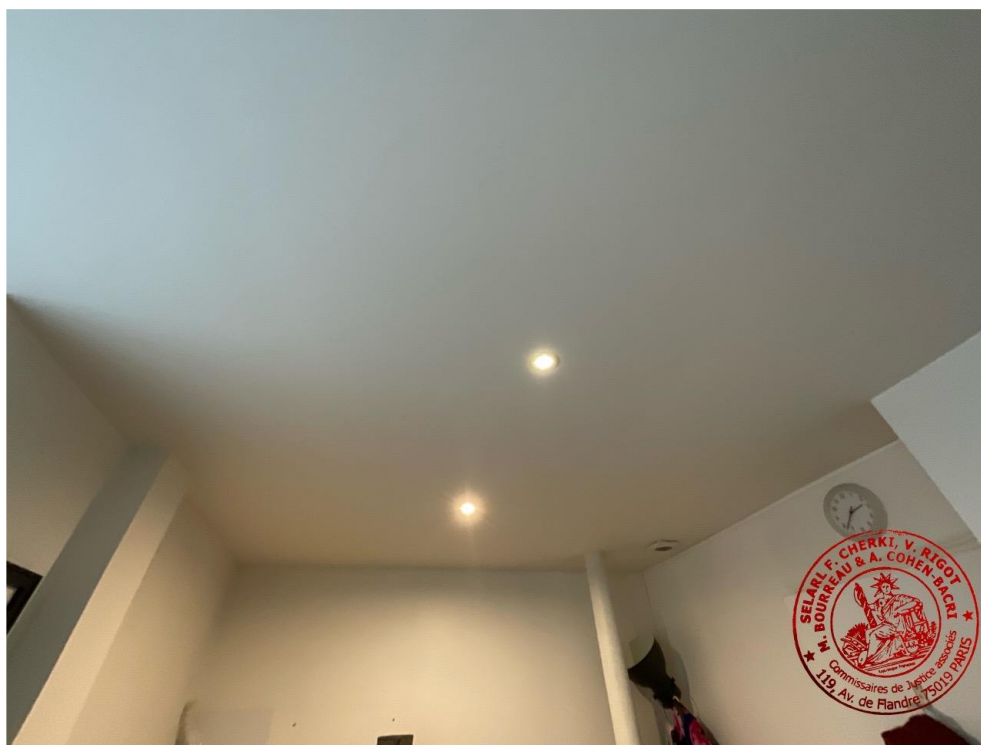
Photographie n°63.





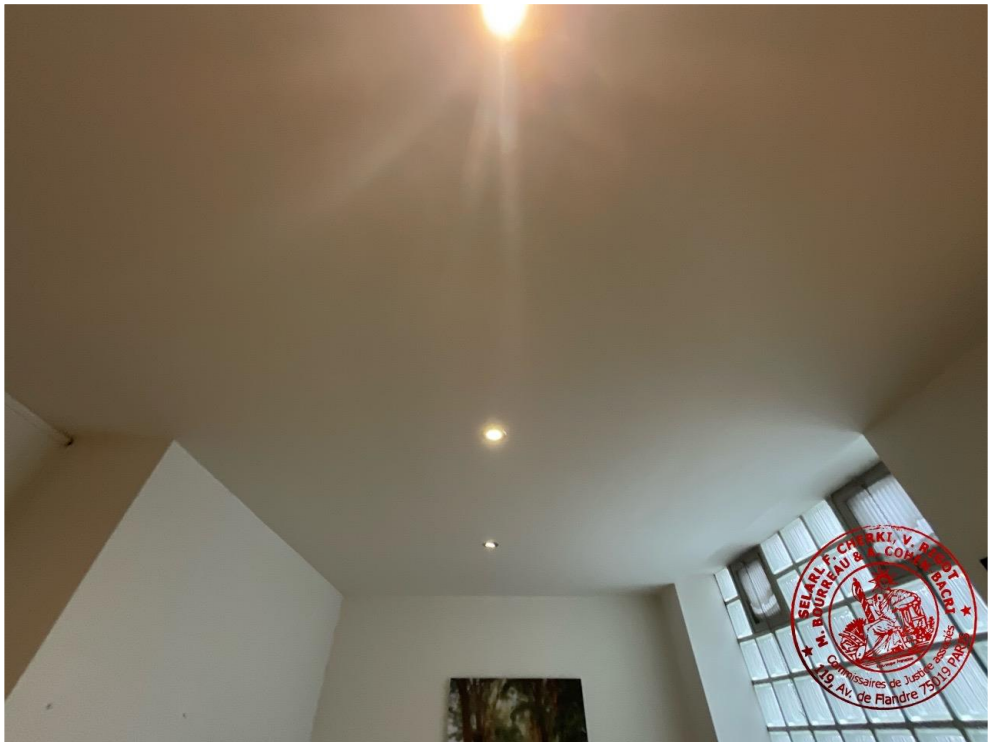
Photographie n°64.





Photographie n°65.





Photographie n°66.





Photographie n°67.



W.C.

L'accès s'effectue depuis l'arrière-boutique, par une porte à galandage, en bois, avec vitrages opaques, la porte coulisse correctement, les vitrages sont intacts.

Le sol est revêtu de dalles carrelées gris foncé, en bon état général.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche, en bon état général. A noter toutefois, en entrant, tout de suite en partie basse, la présence de plusieurs écailllements de peinture. Sur le mur situé face à moi en entrant en partie basse derrière les WC, je relève la présence de plusieurs écailllements de peinture.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, en bon état général. Je relève la présence d'un plafonnier, fonctionnel.

Il existe :

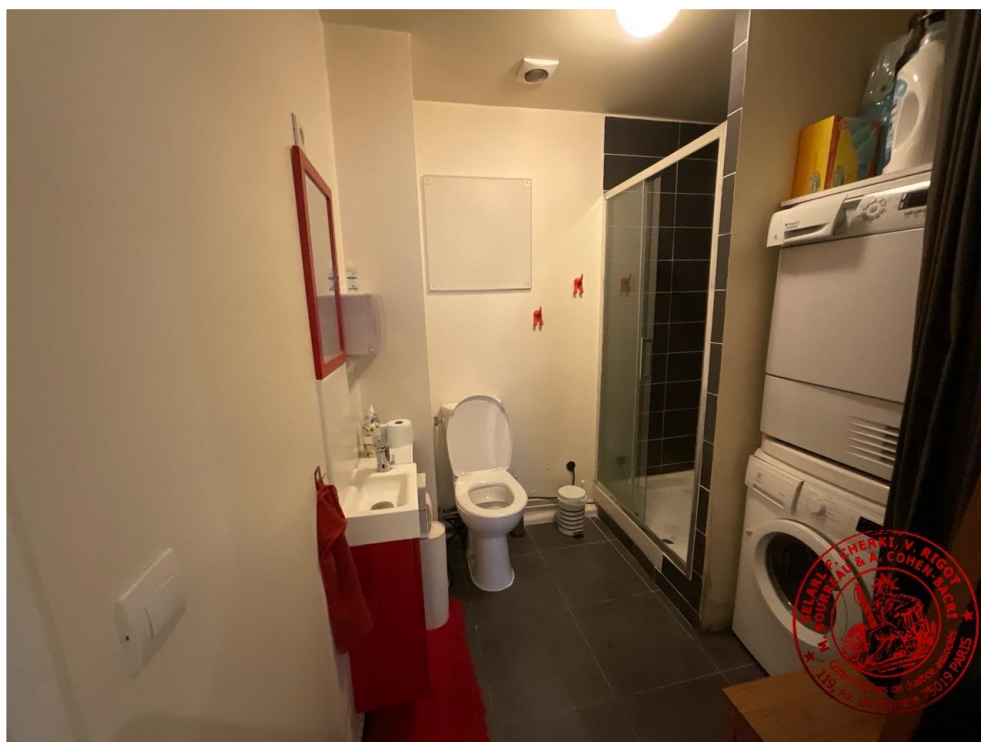
- Une VMC, fonctionnelle.
- Une cabine de douche, avec porte vitrée coulissante, le tout en bon état général. A noter toutefois que le receveur est encrassé.
- Un lave-mains à détection équipé d'un meuble vasque, fonctionnel.
- Un WC avec lunette et abattant.





Photographie n°68.





Photographie n°69.





Photographie n°70.





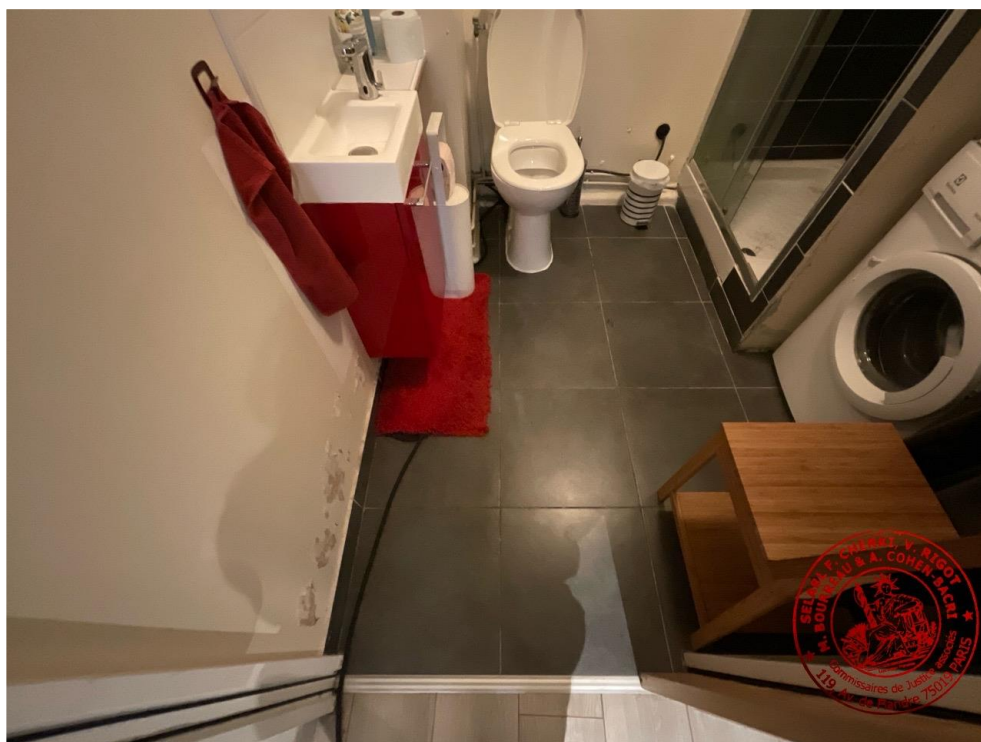
Photographie n°71.





Photographie n°72.





Photographie n°73.





Photographie n°74.





Photographie n°75.





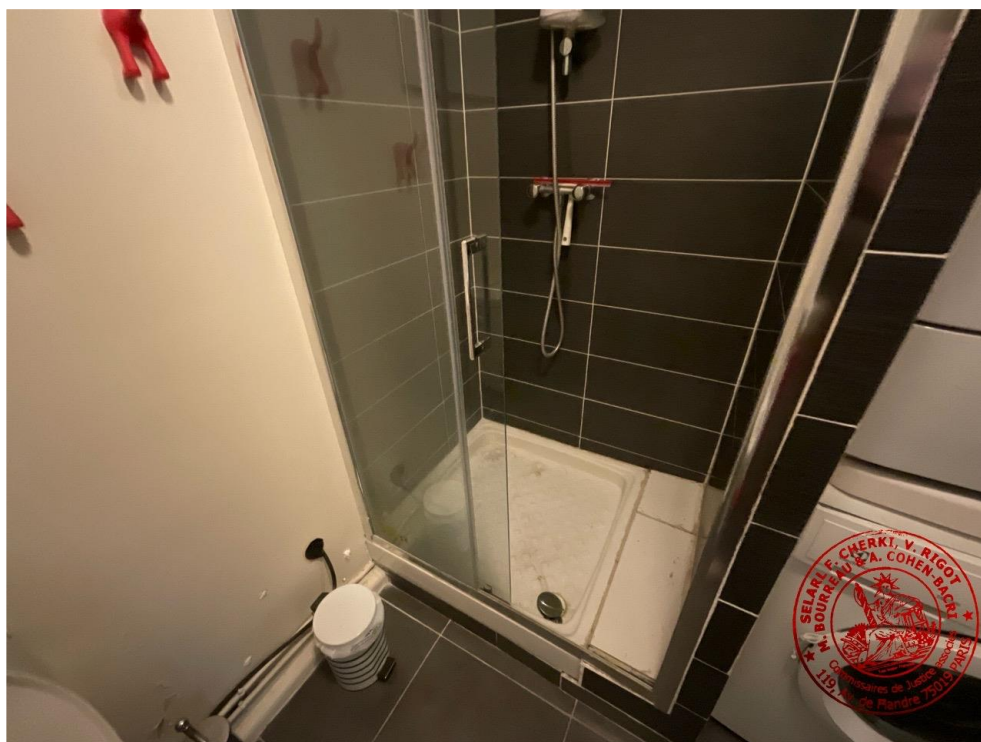
Photographie n°76.





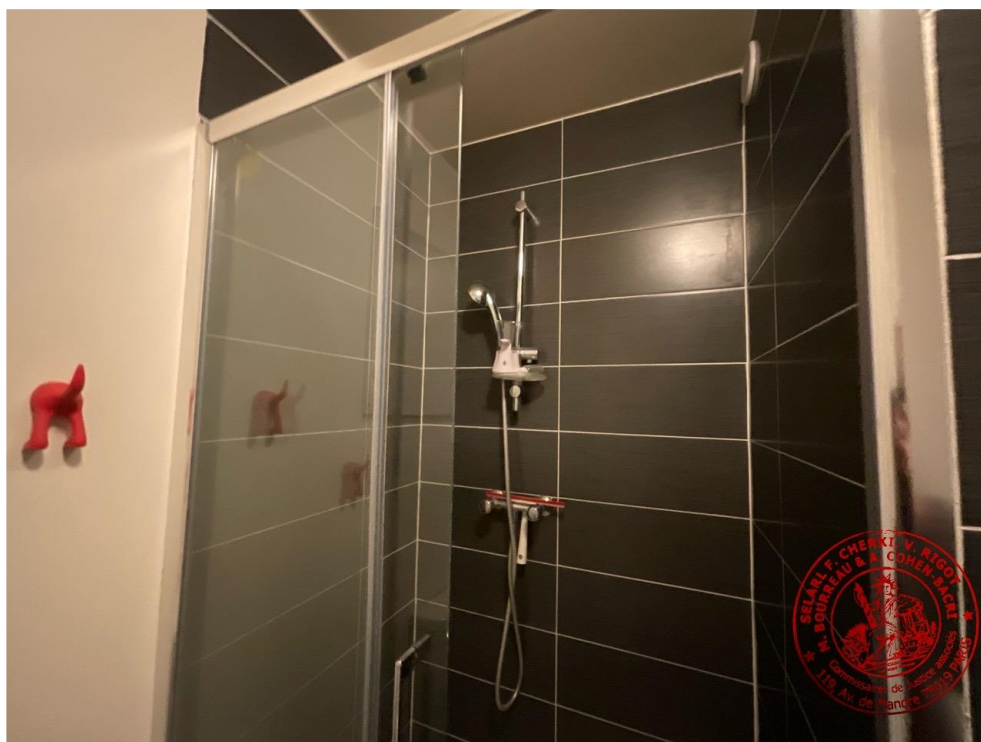
Photographie n°77.





Photographie n°78.





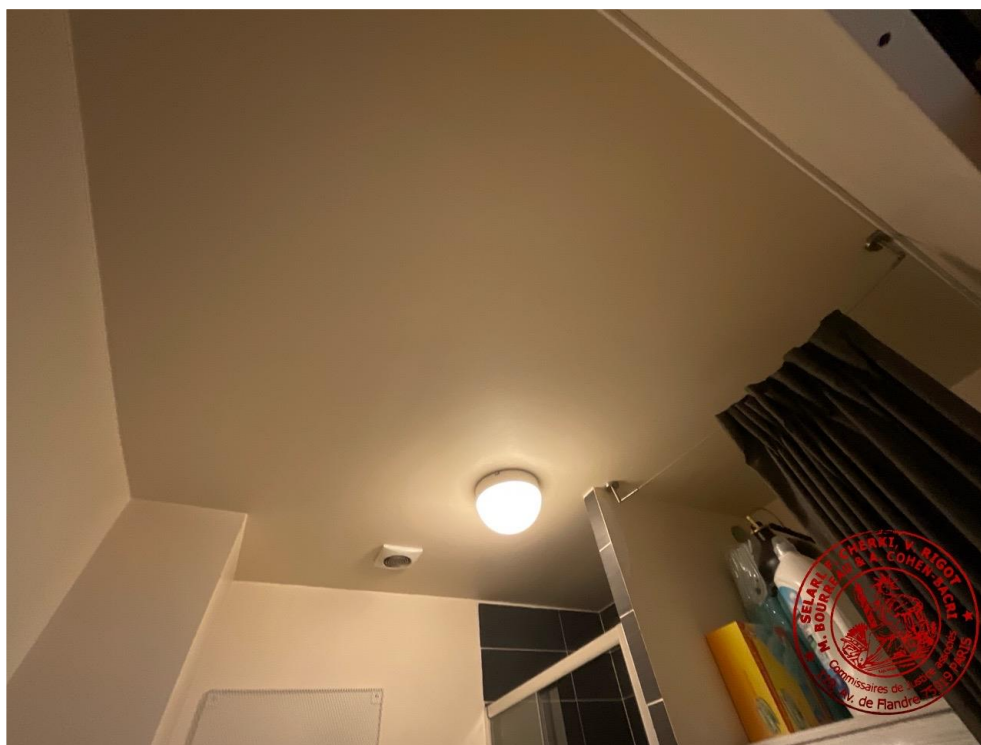
Photographie n°79.





Photographie n°80.





Photographie n°81.





Photographie n°82.



PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTREE

L'accès s'effectue depuis la rue, au 21, rue de la Vistule, par une porte vitrée, double battant, qui s'ouvre et se ferme correctement, les vitrages sont intacts.

Le sol est revêtu d'une mosaïque, à l'état d'usage avancé.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche, à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, en bon état général, je relève la présence d'une applique murale, fonctionnelle.

A gauche, en entrant, présence d'une batterie de boîtes aux lettres, en bois, en bon état général.

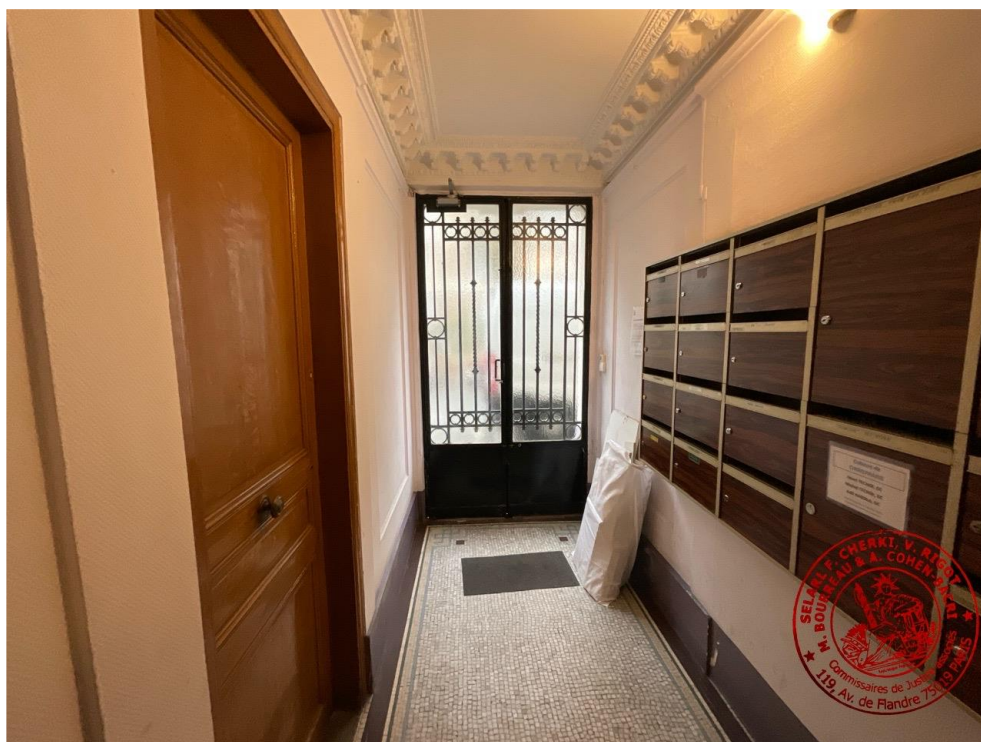
L'accès au rez-de-chaussée s'effectue par une plaque avec Pass VIGIK et digicode.





Photographie n°83.





Photographie n°84.





Photographie n°85.





Photographie n°86.





Photographie n°87.





Photographie n°88.



REZ-DE-CHAUSSEE

L'accès s'effectue depuis le hall d'entrée, par une porte vitrée, simple battant, vitrage intact, revêtue d'une peinture de couleur noire, en bon état général, je relève également la présence d'un vitrage en imposte, intact.

Le sol est revêtu d'un carrelage gris et blanc cassé, à l'état d'usage.

Les murs sont revêtus d'une peinture de couleur blanche, à l'état d'usage.

Le plafond est revêtu d'une peinture de couleur blanche, à l'état d'usage.

Je relève la présence d'un escalier desservant les différents étages supérieurs de l'immeuble, d'une porte permettant l'accès aux caves, ainsi qu'une porte permettant l'accès à la cour intérieure.





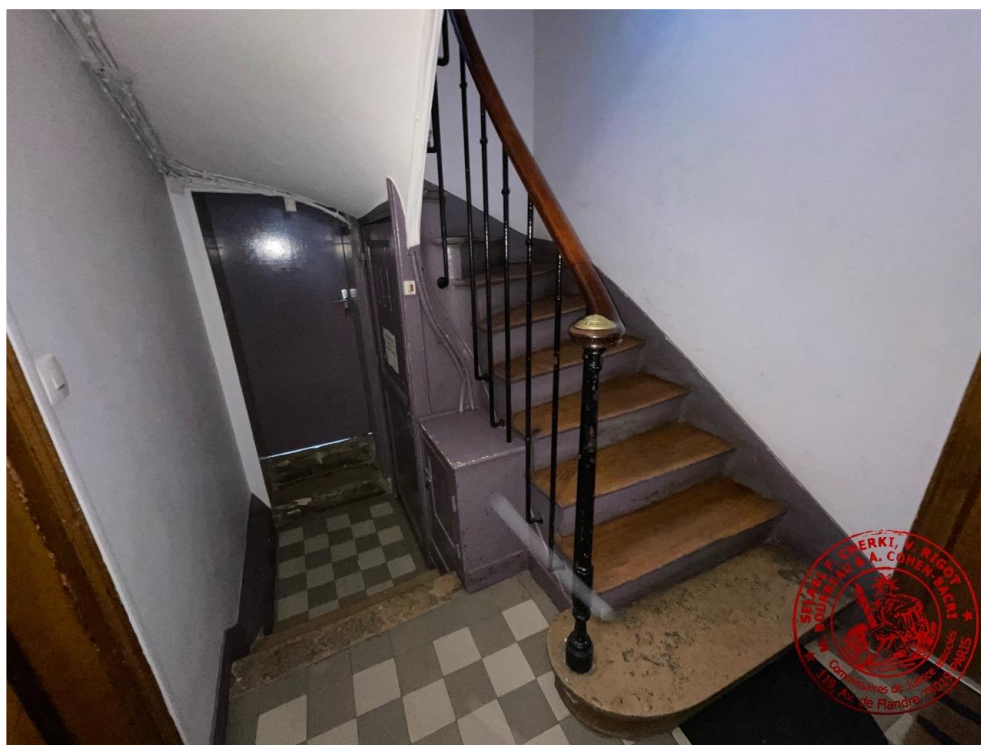
Photographie n°89.





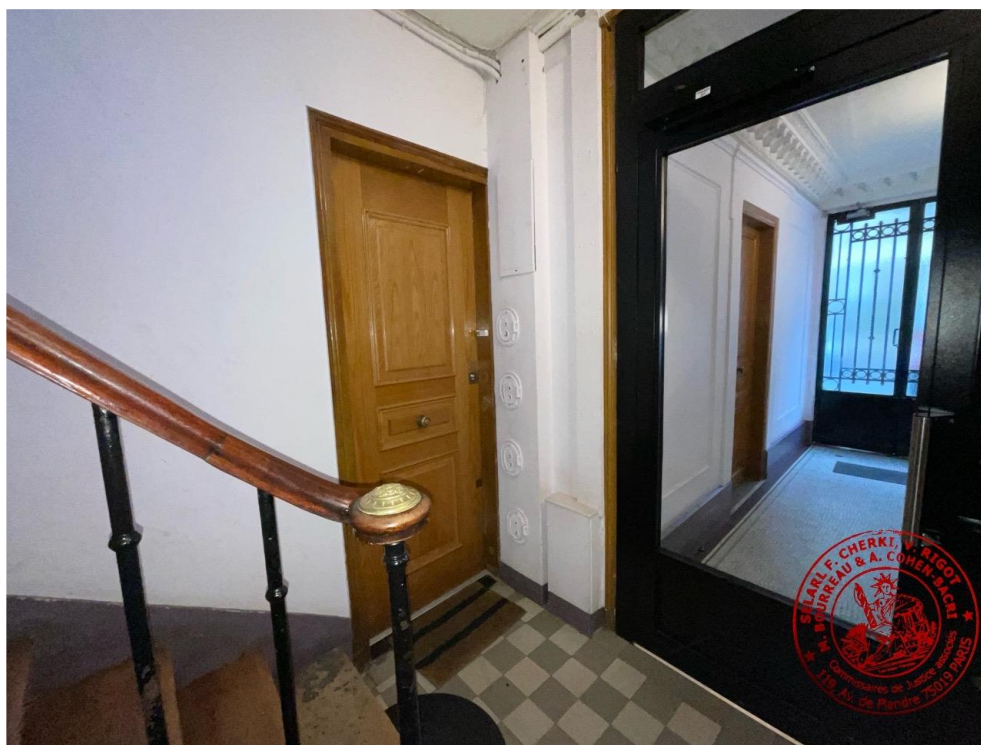
Photographie n°90.





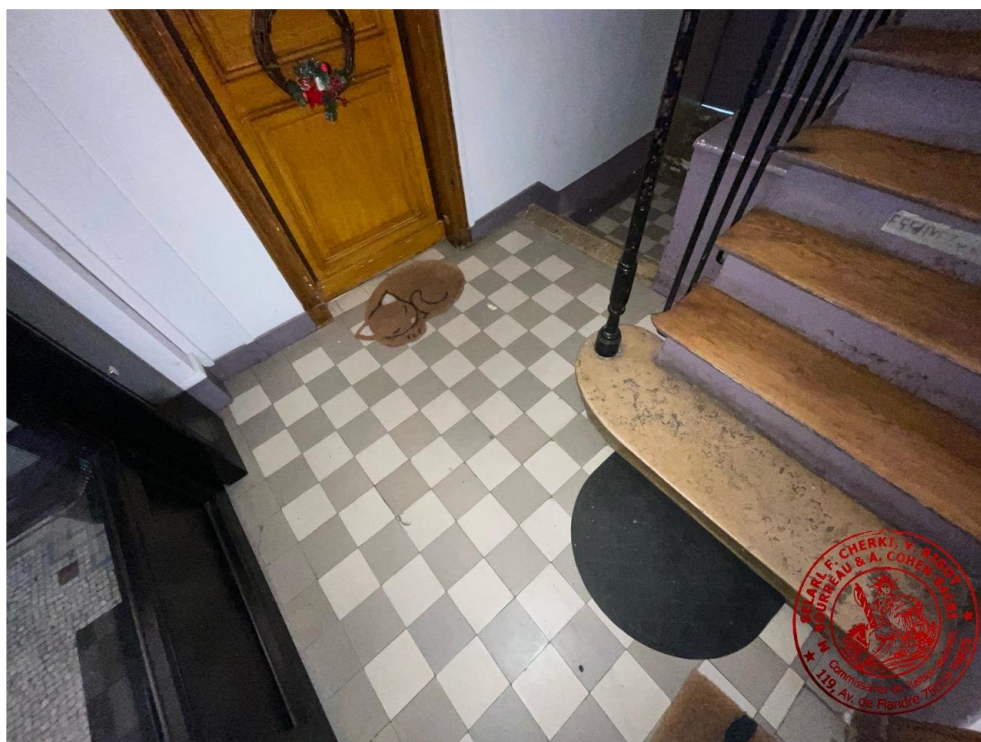
Photographie n°91.





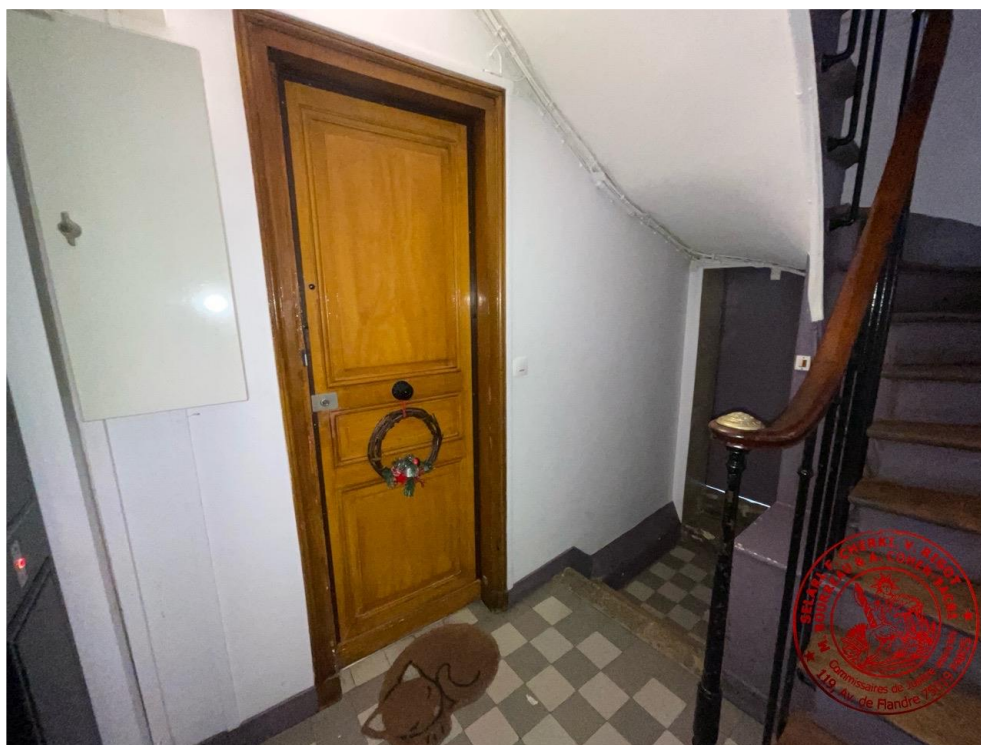
Photographie n°92.





Photographie n°93.





Photographie n°94.





Photographie n°95.





Photographie n°96.



ACCES AUX CAVES

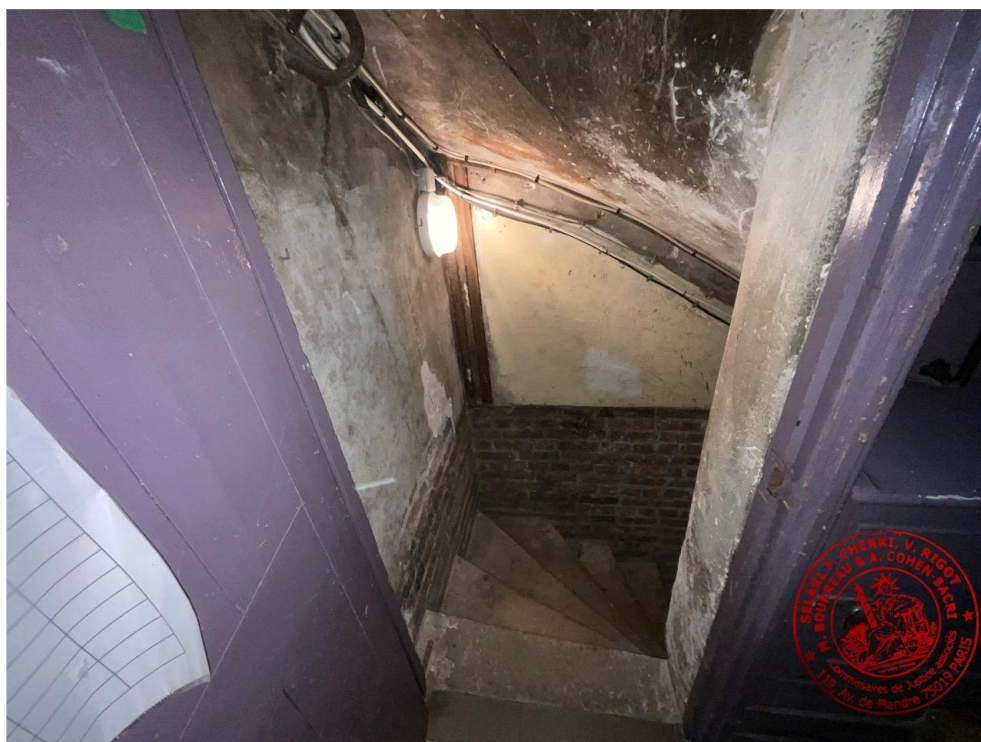
L'accès s'effectue par une porte, simple battant, verrouillée au moment de mes constatations.

Madame [REDACTED] déverrouille l'accès.

Je relève la présence d'un escalier desservant différentes caves.

L'accès à la cave de la [REDACTED] s'effectue en face, au fond, puis à gauche, porte face au fond du couloir.





Photographie n°97.





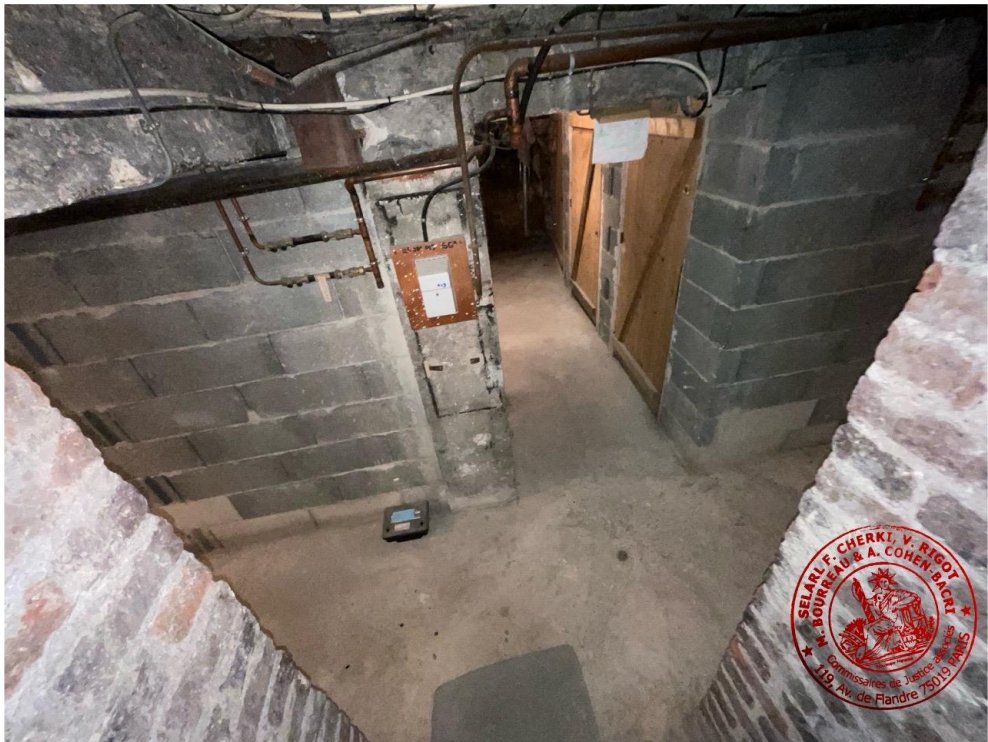
Photographie n°98.





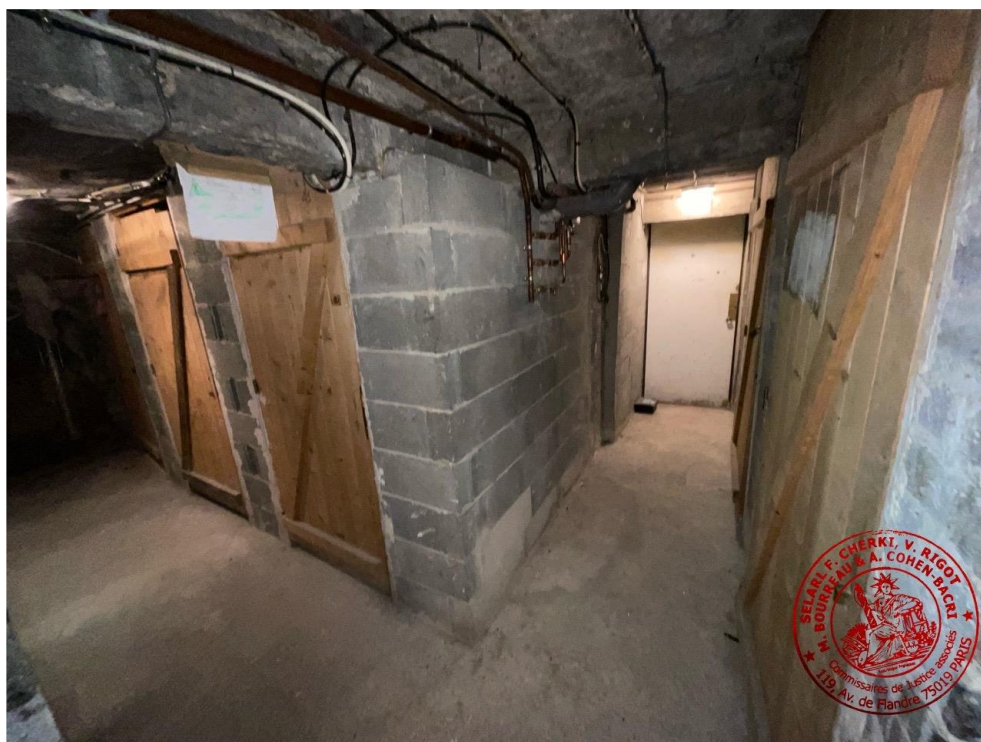
Photographie n°99.





Photographie n°100.





Photographie n°101.





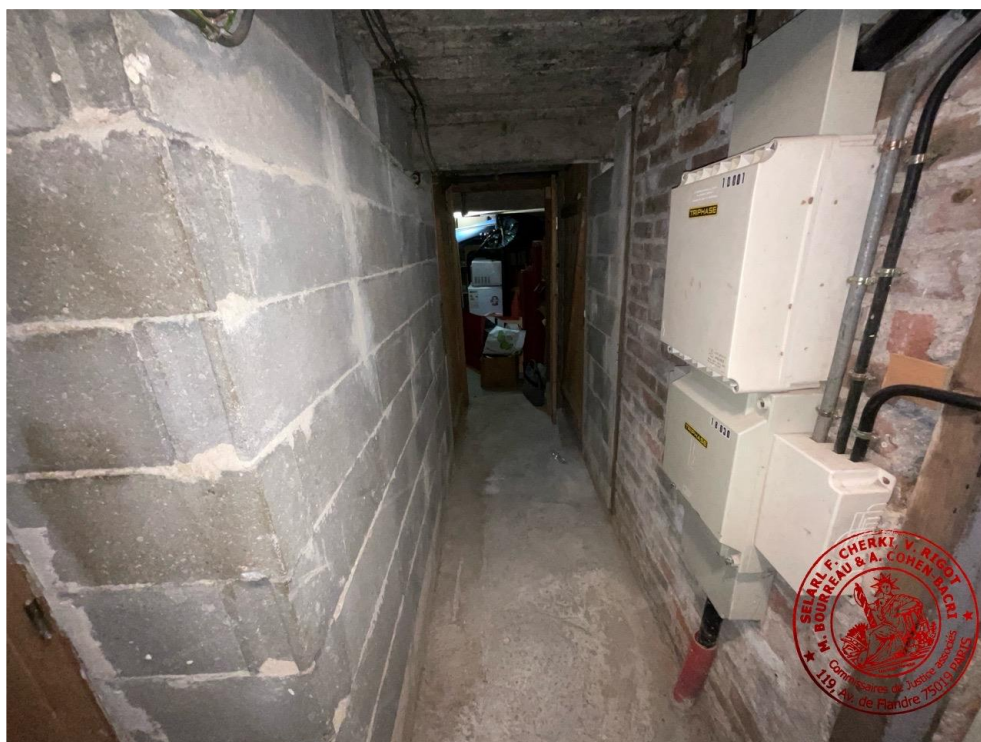
Photographie n°102.





Photographie n°103.





Photographie n°104.



CAVE (LOT N°36)

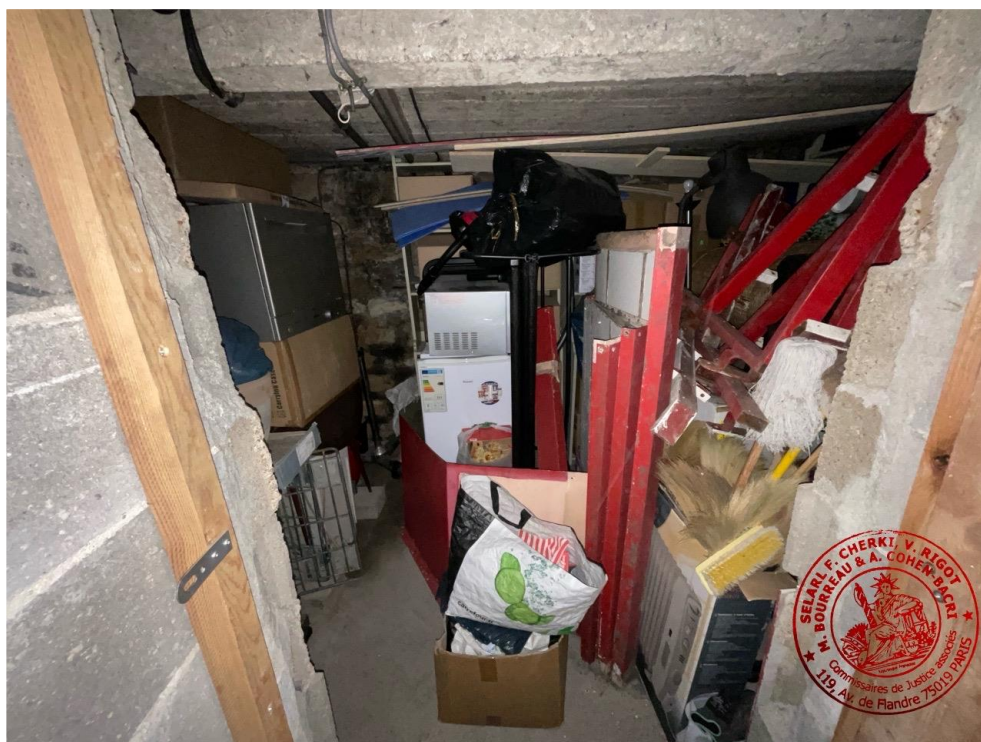
La cave est fortement encombrée au moment de mes constatations. Je réalise des clichés photographiques que j'insère ci-dessous.





Photographie n°105.





Photographie n°106.





Photographie n°107.





Photographie n°108.





Photographie n°109.





Photographie n°110.

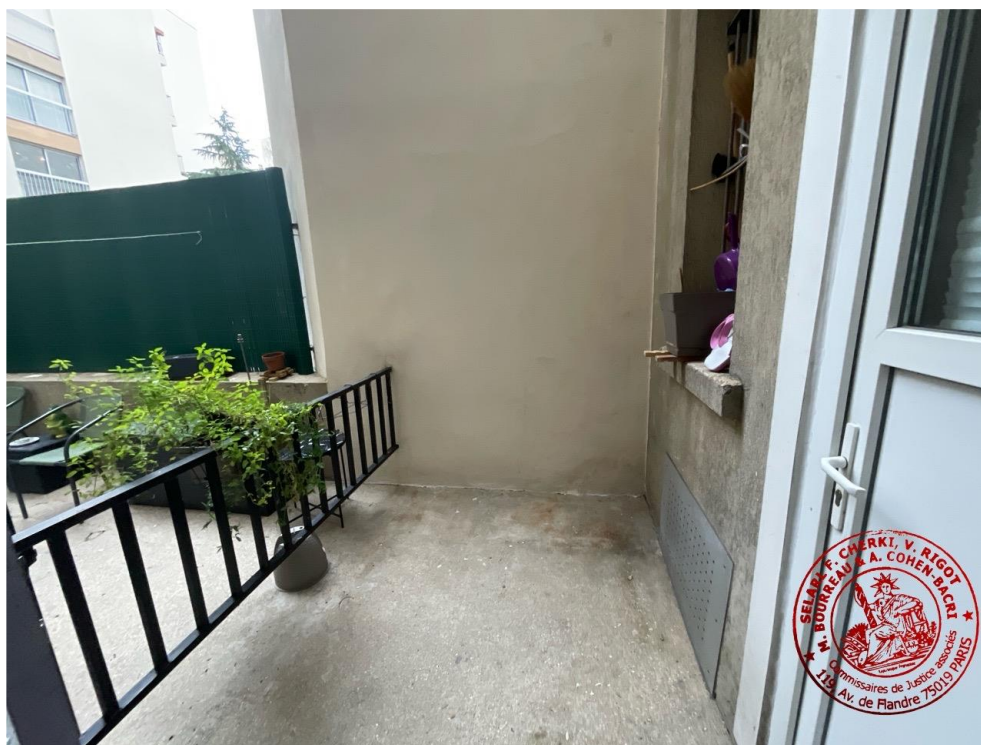


COURETTE INTERIEURE

L'accès s'effectue depuis le rez-de-chaussée, au fond en face, par une porte, simple battant, équipée d'une poignée béquille, qui s'ouvre et se ferme correctement.

La courette est entièrement dégagée, je réalise des clichés photographiques que j'insère ci-dessous.





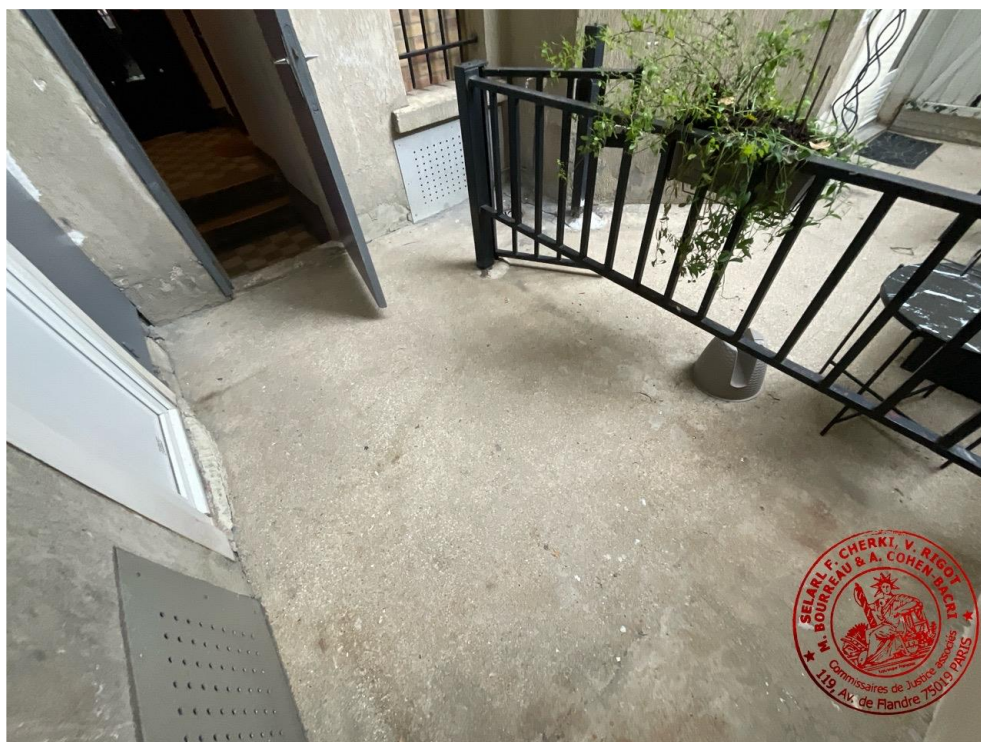
Photographie n°111.





Photographie n°112.





Photographie n°113.





Photographie n°114.





Photographie n°115.





Photographie n°116.





Photographie n°117.





Photographie n°118.



LOCAL POUBELLE

L'accès s'effectue depuis la courette, à droite, par une porte, simple battant, qui s'ouvre et se ferme correctement.

A l'intérieur, absence de revêtement.

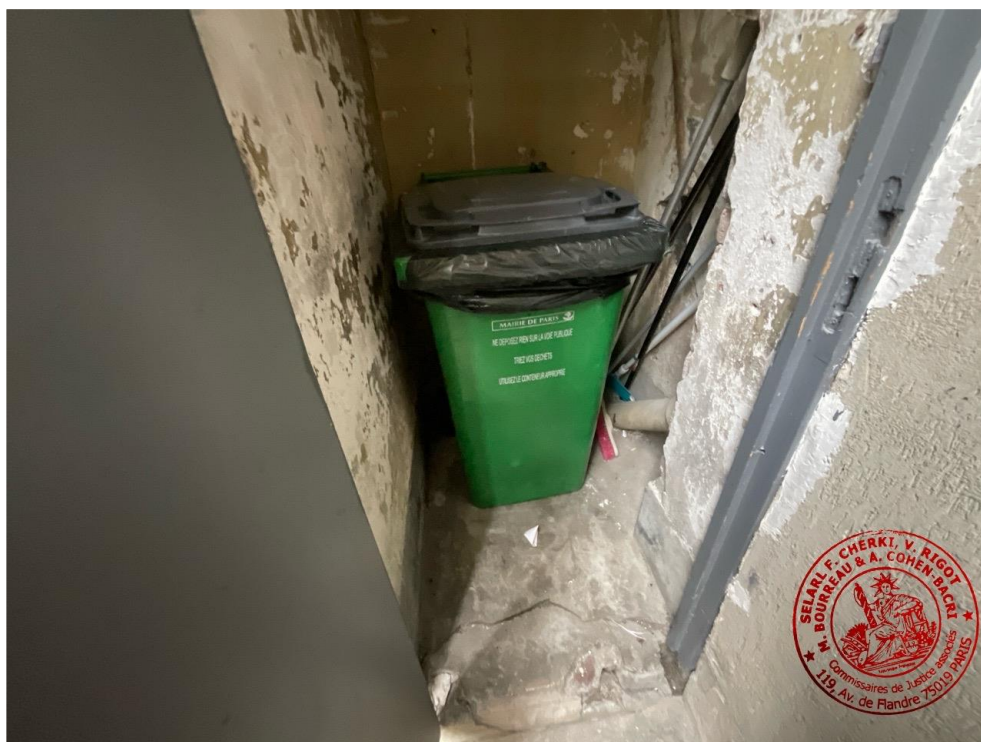
Je relève la présence d'une applique murale, fonctionnelle.





Photographie n°119.





Photographie n°120.





Photographie n°121.





Photographie n°122.



Les cent vingt-deux 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.

Le Commissaire de Justice

Claire GLOTIN

