

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

**Delphine DEDIEU & Claire GLOTIN**  
**Commissaires de Justice salariées**

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



# PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE VINGT-QUATRE  
SEPTEMBRE**

**DE 09H00 A 10H45**

## **À LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 20/22, Avenue  
d'Ivry à 75013 Paris**

**Représentée par son syndic en exercice, la société** [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 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 Judiciaire de Paris en date du 14 Novembre 2024, signifié le 17 Décembre 2024, et définitif.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 30 Avril 2025, 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 Madame** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] représentée par son curateur, la Direction Nationale d'Interventions Domaniales « DNID » sise 3, Avenue du Chemin de Presles « Les Ellipses » à 94417 Saint-Maurice Cedex

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

Dans un immeuble sis à 120/122, Rue Regnault – 20/22, Avenue d'Ivry – 112A, Rue Regnault à 75013 Paris

Cadastré CR n°30



Pour une contenance de 35a5ca

Cadastré CR n°31

Pour une contenance de 13a3ca

\*\*\*\*\*

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division établi par acte de Maître AGIER, notaire à PARIS, le 20/04/1971, publié au 5ème bureau des hypothèques de Paris le 02/06/1971, volume 110 n°2.

Modificatif de Maître AGIER, notaire à PARIS, le 04/03/1976, publié au 5ème bureau des hypothèques de Paris le 01/04/1976, volume 1298 n°6 et rectificatif de Maître ROCHELOIS, notaire à PARIS, des 25/09/1990 et 18/10/1990, publié le 05/11/1990,

Volume 1990P n°3745.

Modificatif de Maître INREP notaire à PARIS, le 19/4/2023,, publié le 17/5/2023, Volume 2023P n°14907 et le 31/5/2022 volume 2022 P N° 16784.





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

**Le LOT n°131** de l'état descriptif de division et les 385/98445 des parties communes générales, escalier 1, 13ème étage, un appartement.

**Le LOT n°132** de l'état descriptif de division et les 2/98445 des parties communes générales, escalier 1, 3eme sous-sol, une cave.

**Le LOT n°696** de l'état descriptif de division et les 24/98445 des parties communes générales, au sous-sol n°2, un parking.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Ces biens appartiennent à la **Succession de Madame Marie-Louise** [REDACTED] [REDACTED] **veuve** [REDACTED] par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de « [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] » selon acte de Maître JUTEAU, Notaire à Paris, le 20/05/1992, publié le 17/07/1992, Volume 1992 P n°1944.



**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 & CLAIRE GLOTIN, COMMISSAIRES DE JUSTICE SALARIÉES, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSignée,***

Me suis rendue ce jour à Paris (75013) – 20/22, Avenue d'Ivry – Tour « Tokyo », et là étant à 09 Heures, en présence de :

- **Monsieur Nassim CHAFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société FLASH DIAG,

**Ainsi qu'il s'est à moi déclaré et en présence duquel, j'ai procédé aux constatations suivantes :**



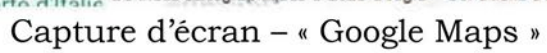
<b>Quartier :</b>
-------------------

L'immeuble se situe dans le Quartier de la Gare.

Le boulevard périphérique et l'A4 se trouvent à environ 5 minutes en véhicule motorisé.

La station de Métro la plus proche est la station « **Porte d'Ivry** » (ligne 7 et tramway T3A) à environ 280 mètres à pieds (4mn) ou la station « **Olympiades** » (ligne 14) à environ 650 mètres à pieds (8mn).





## Extérieur :

L'immeuble « **Tour Tokyo** » est un bâtiment construit en 1976, qui compte 316 logements sur 29 étages.

Sur l'extérieur, la façade est recouverte d'un revêtement de type béton gravillonné à l'état d'usage.

Un ensemble de fenêtres équipées de volets extérieurs roulants.

Au niveau du rez-de-chaussée, l'enduit de parement de façade est recouvert d'une peinture taupe d'aspect plus récent et en bon état général.

L'accès à l'immeuble s'effectue par une seule porte d'accès deux vantaux coulissants, lesquels coulissent.

Un détecteur de présence.

Le système de contrôle d'accès est fonctionnel.

Un seuil de porte en carrelage légèrement surélevé par rapport à la dalle.



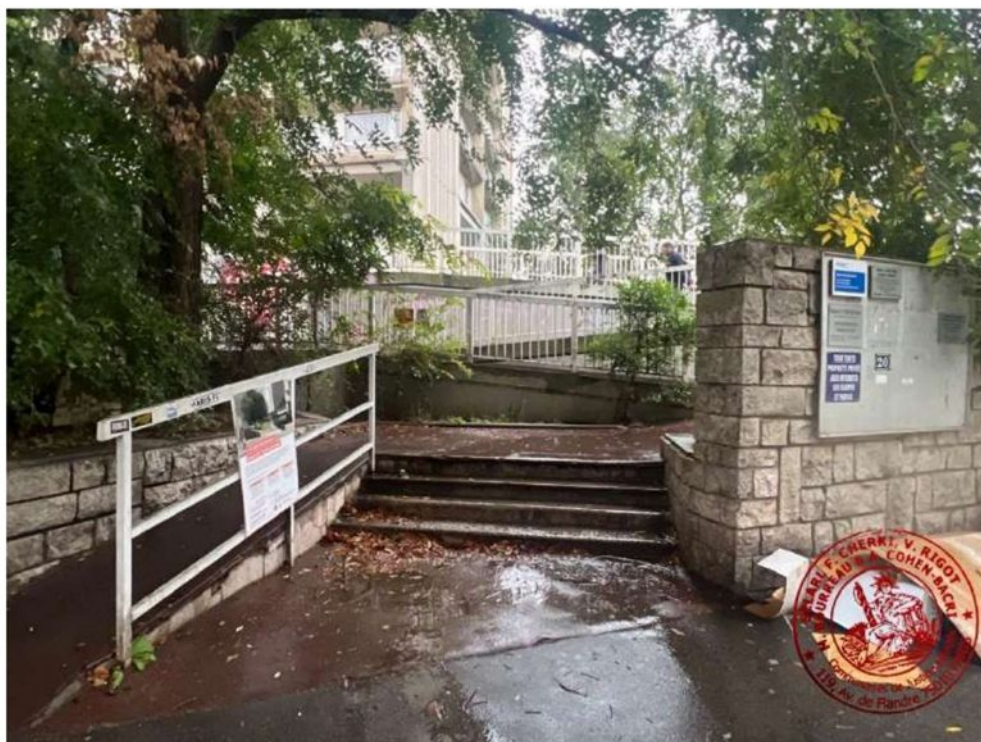




Photographie n°1.







Photographie n°2.



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

Au plafond, les lamelles métalliques de couleurs crème et taupe sont à l'état d'usage.

De nombreuses dalles sont manquantes.

Un ensemble de luminaires correctement fixé est fonctionnel pour ceux en place.

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

Les plinthes et le sol sont au couvert de carrelage crème beige à l'état d'usage.

L'immeuble bénéficie de quatre ascenseurs, desservant en partie droite les niveaux 16 à 29 et en partie gauche les niveaux de dalle à 15.

Les ascenseurs sont en maintenance auprès de la société OTIS.

L'immeuble bénéficie d'un gardien et d'un PC sécurité.

Un escalier de service est accessible. Les revêtements sont à l'état d'usage.





Photographie n°3.





Photographie n°4.







Photographie n°5.





Photographie n°6.







Photographie n°7.





Photographie n°8.





Photographie n°9.





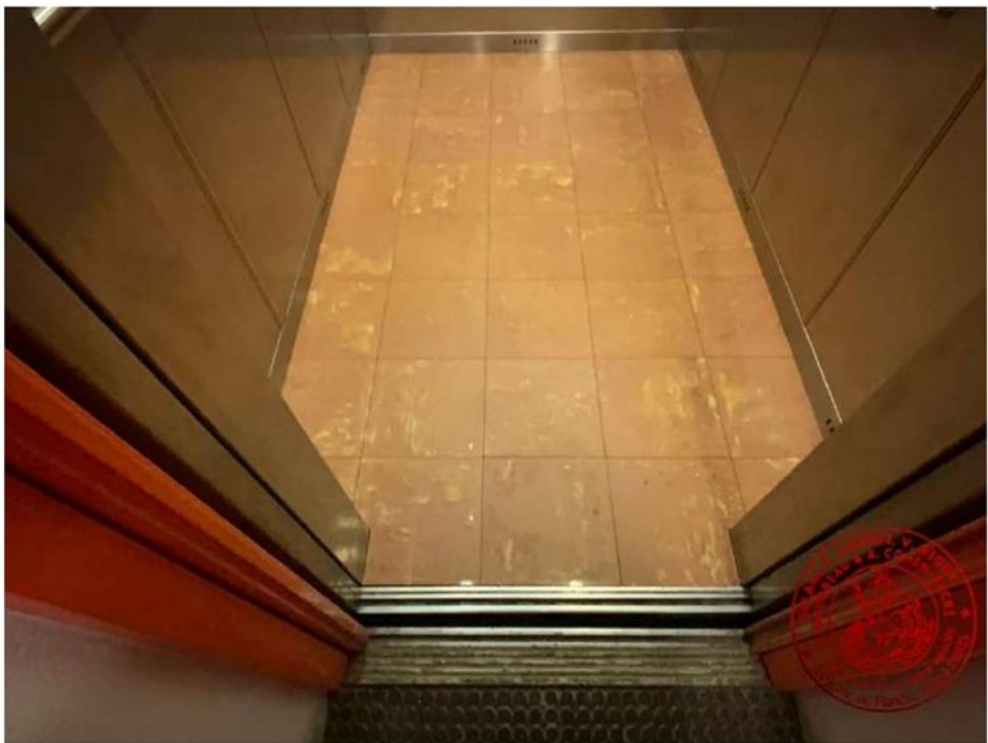
Photographie n°10.





Photographie n°11.





Photographie n°12.







Photographie n°13.





Photographie n°14.





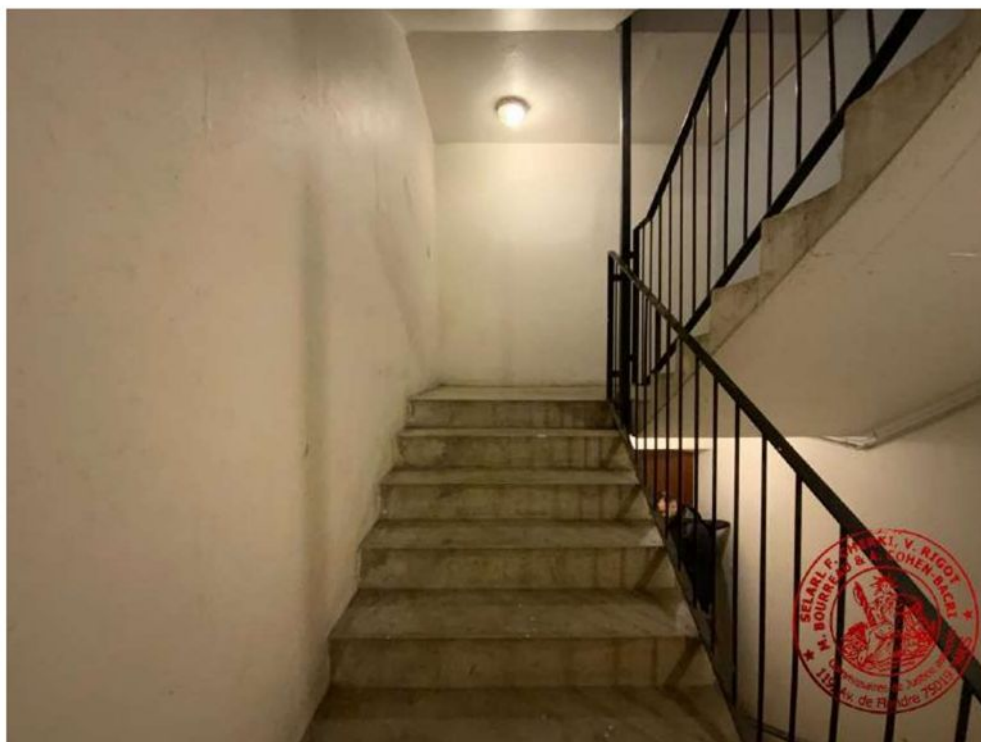
Photographie n°15.





Photographie n°16.





Photographie n°17.

**Palier du 13<sup>ème</sup> étage :**



SELARL  
FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT  
Huissiers de Justice Associés

Le plafond et les murs sont recouverts de peinture à effets crépit de couleur crème à l'état d'usage.

Au sol, les dalles de linoleum, grises, sont à l'état d'usage.



Photographie n°18.

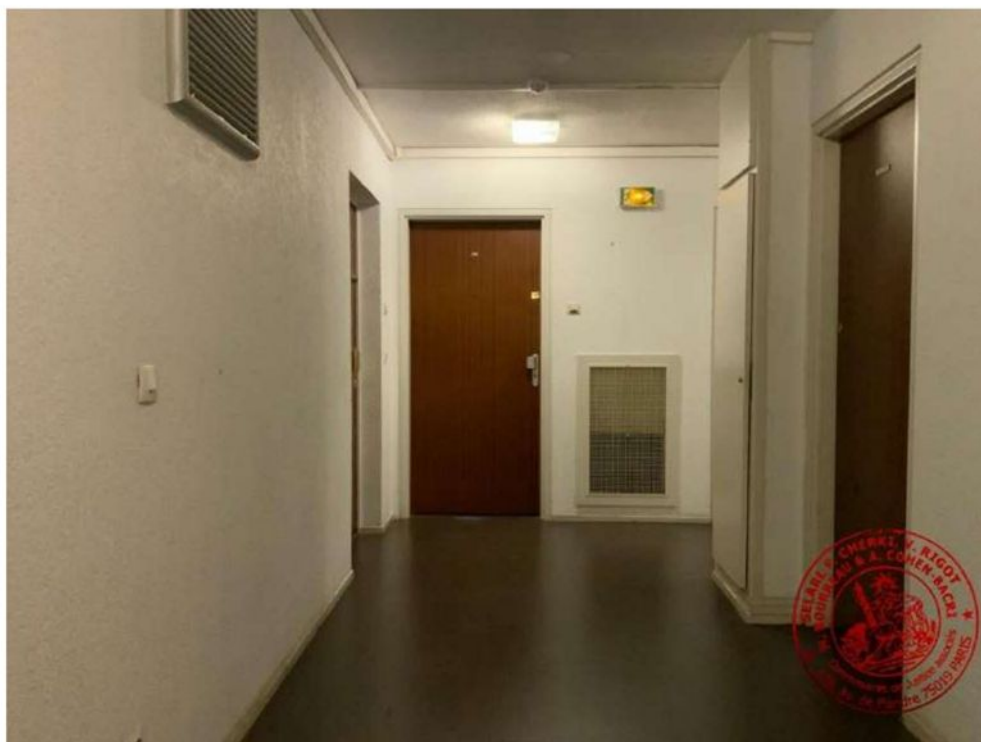






Photographie n°19.





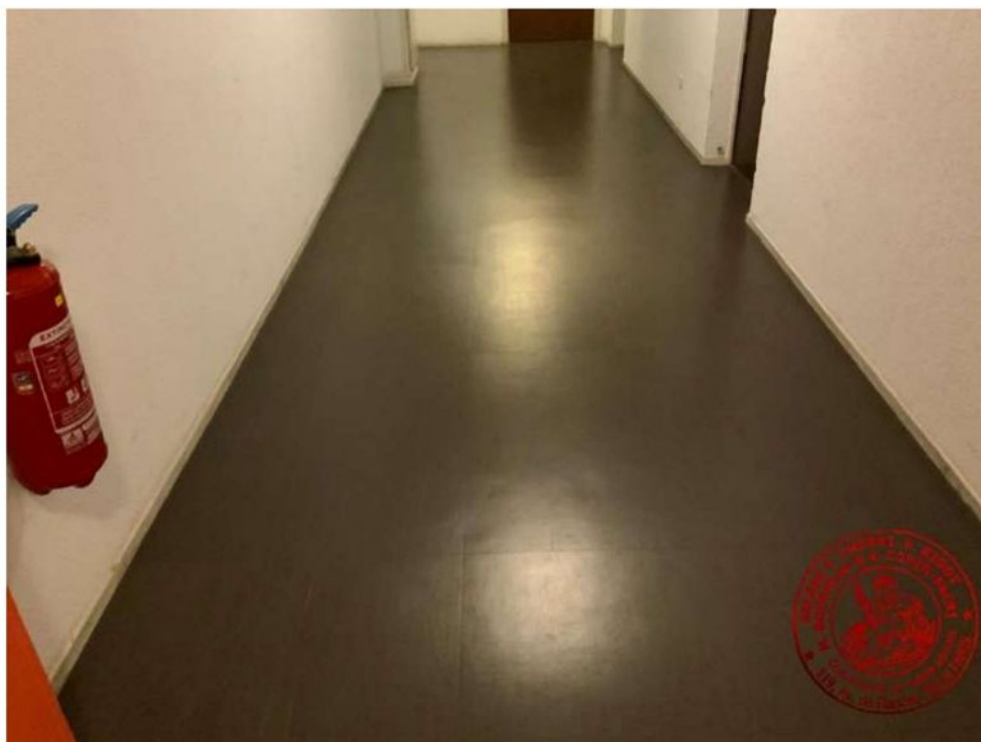
Photographie n°20.





Photographie n°21.





Photographie n°22.





### Appartement au 13<sup>ème</sup> étage :

- ⇒ A 09 Heures je sonne/toque à la porte palière.
- ⇒ **Monsieur [REDACTED] [REDACTED]** (fils de la défunte, ainsi déclaré) m'ouvre la porte du logement.
- ⇒ Je lui décline mes nom, prénom et qualité avant de lui exposer le motif de ma mission, qu'il déclare accepter sans réserve.
- ⇒ **Monsieur Nassim CHAFA**, entre à l'intérieur du local afin de commencer sa mission.
- ⇒ Sur place, je rencontre également (ainsi déclarés) :
  - **Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]** (fille de la défunte)
  - **Madame [REDACTED] [REDACTED]** (fille de Louise-Mireille ASSELE)
  - **Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]** (fils de la défunte)





• **Entrée :**

La porte palière s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

Présence d'un système ferme-porte, fonctionnel.

Un œilleton, fonctionnel.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Un verrou intérieur, fonctionnel.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre, recouvert d'une peinture crème et grise à l'état d'usage.

Au sol, le parquet stratifié à lames droites est à l'état d'usage, avec quelques disjointements au niveau des raccords.

Un placard avec tableau électrique et le disjoncteur.

Une enfilade de placards encastrés.

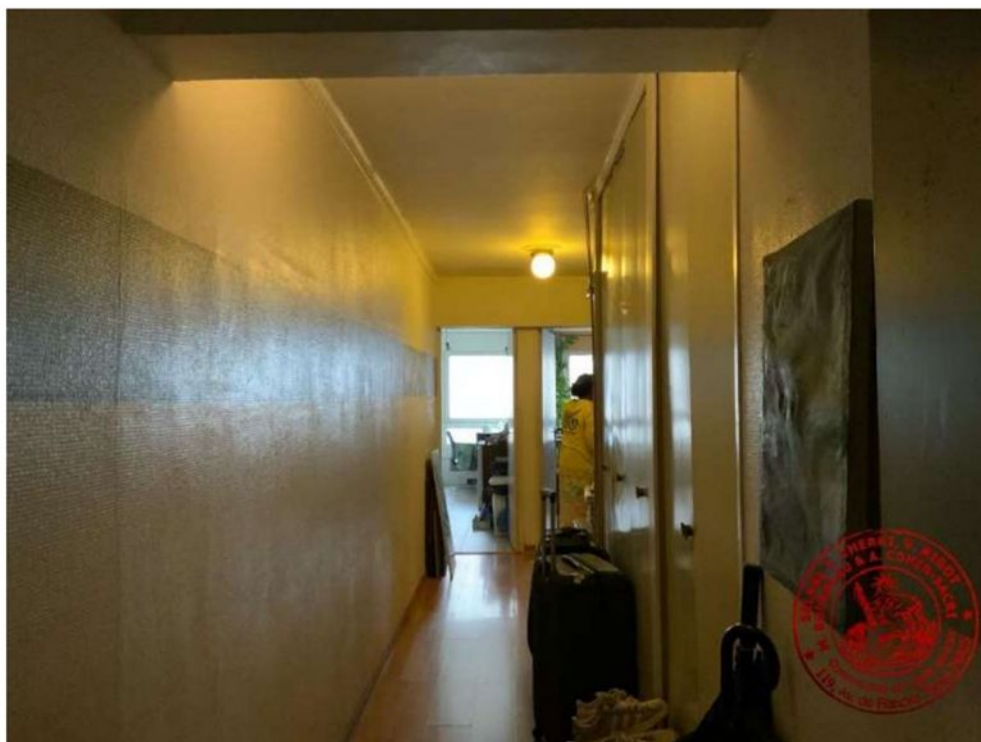
Deux luminaires correctement fixés et fonctionnels.





Photographie n°24.





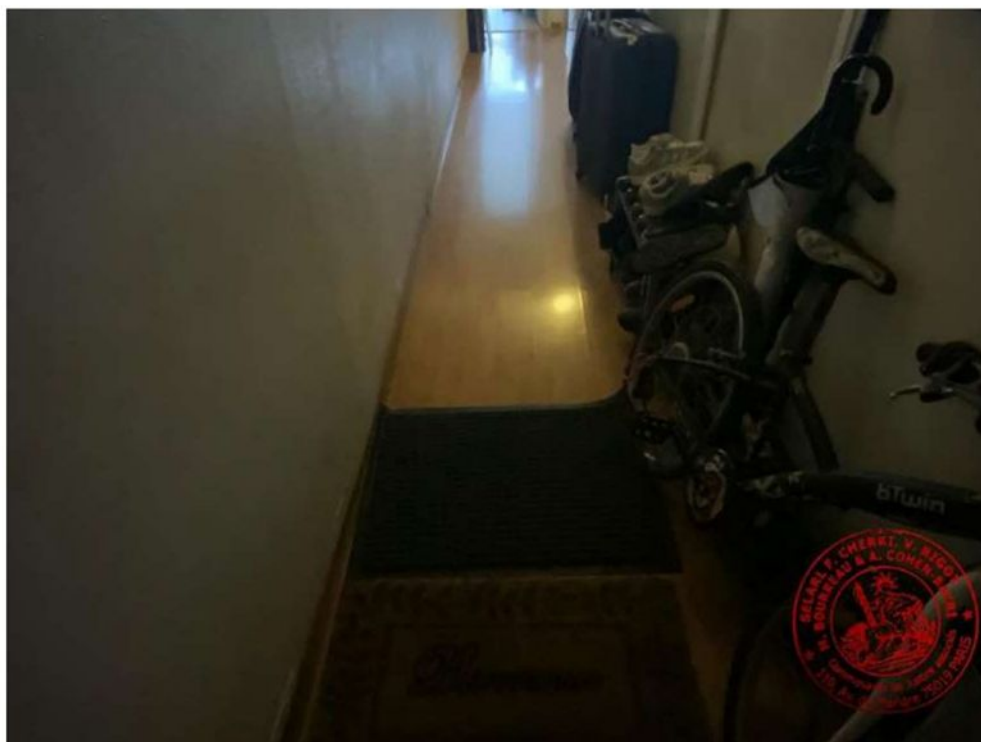
Photographie n°25.





Photographie n°26.





Photographie n°27.





Photographie n°28.







Photographie n°29.





Photographie n°30.





Photographie n°31.





Photographie n°32.





Photographie n°33.



• **Cuisine :**

La porte en bois, isoplane, simple battant, est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Quelques traces de salissure à hauteur de prise en main.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Une sortie douille ampoule au plafond.

Au sol, le carrelage beige est à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par une belle vitrée, deux vantaux ouvrants, simple vitrage, vitrage en allège.

Les menuiseries anciennes sont à l'état d'usage.

La fenêtre gauche est cassée.

Je note des traces d'humidité s'accompagnant d'écaillements de peinture sur le mur à droite de la fenêtre.





Une grille de VMC laquelle est fonctionnelle.

Quelques écailllements de peinture sur le mur gauche, en partie haute, en limite du plafond après les meubles fixés au mur.



Photographie n°34.





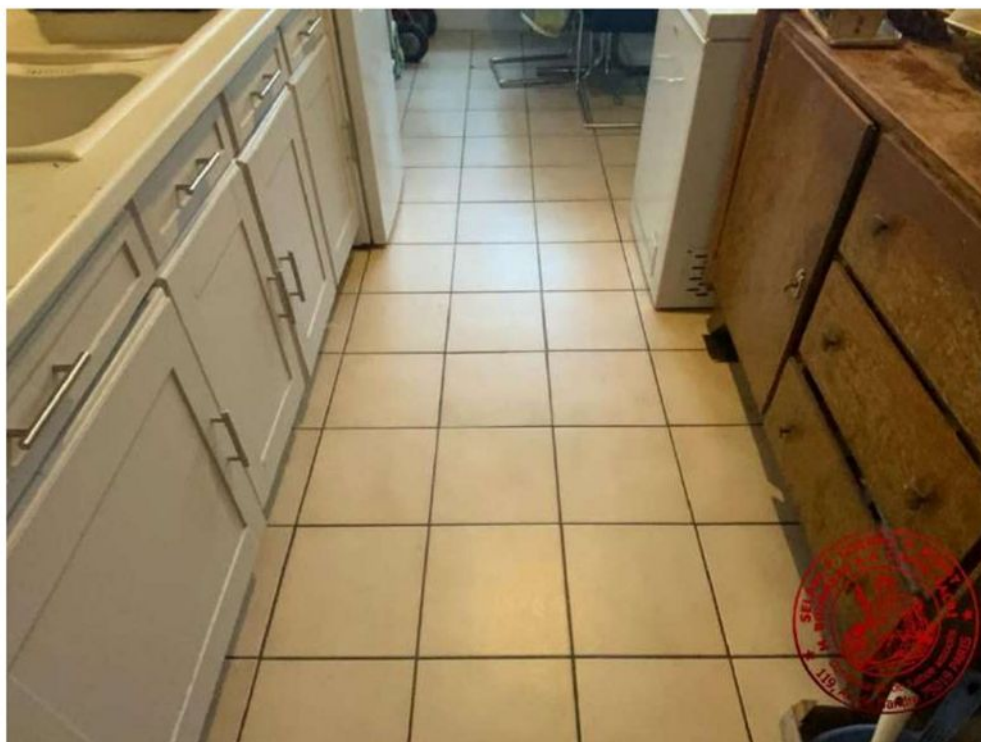
Photographie n°35.





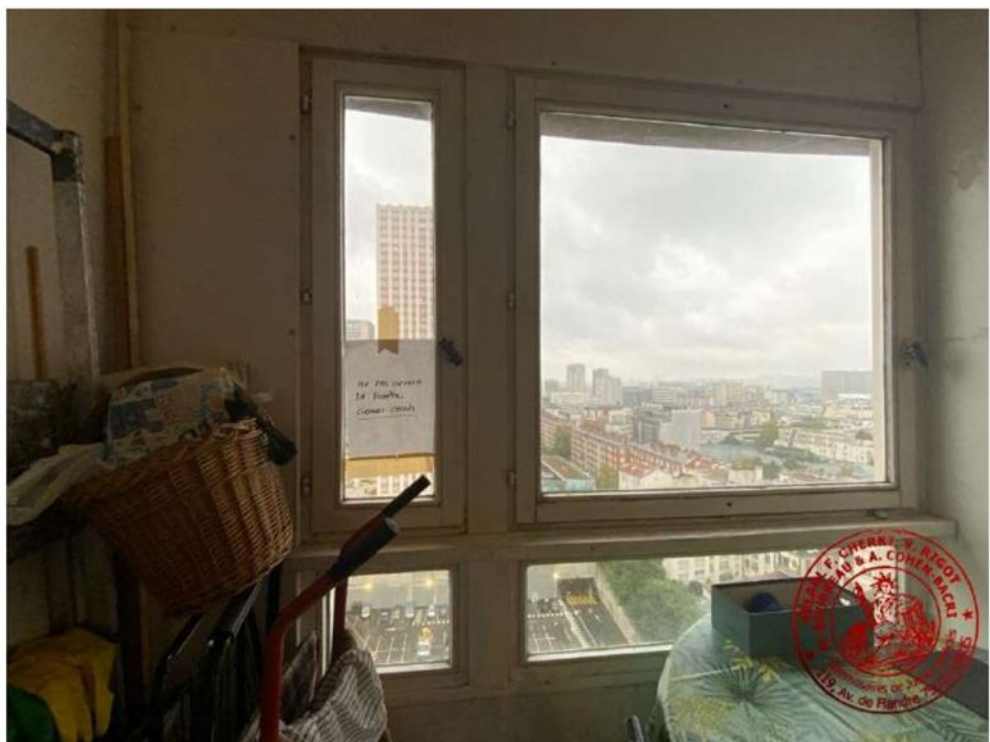
Photographie n°36.





Photographie n°37.





Photographie n°38.







Photographie n°39.







Photographie n°40.

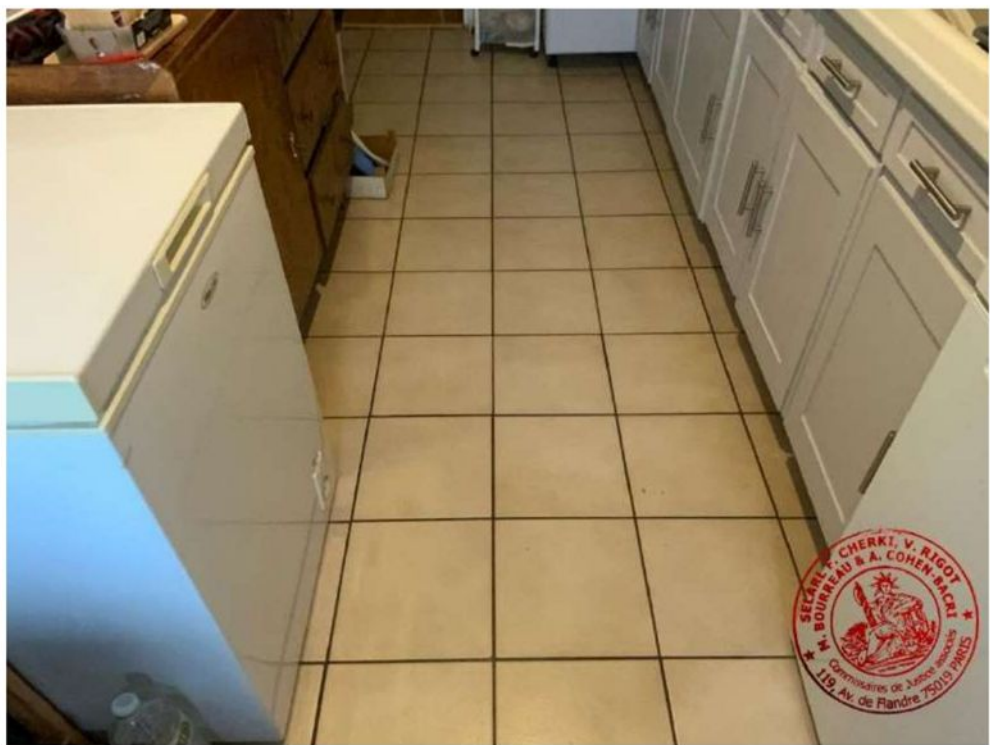




Photographie n°41.







Photographie n°43.





Photographie n°44.



• **Salon :**

La porte en bois, isoplane, simple battant, est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

Quelques traces de salissure à hauteur de prise en main.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche en bon état général.

Quelques légères taches de manière éparse.

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

Un ensemble de tableaux fixés aux murs.

Au sol, le parquet stratifié à lames droites est à l'état d'usage.

Quelques disjointements selon les endroits.

La pièce est éclairée par deux baies vitrées, deux vantaux ouvrants, vantaux fixes, simple vitrage.





Les vitrages sont intacts.

Je note de multiples épaufrures au niveau des arêtes, entre les deux parties de pièce.

Des radiateurs en allège des baies vitrées.



Photographie n°45.





Photographie n°46.





Photographie n°47.





Photographie n°48.





Photographie n°49.





Photographie n°50.







Photographie n°51.





Photographie n°52.





Photographie n°53.





Photographie n°54.

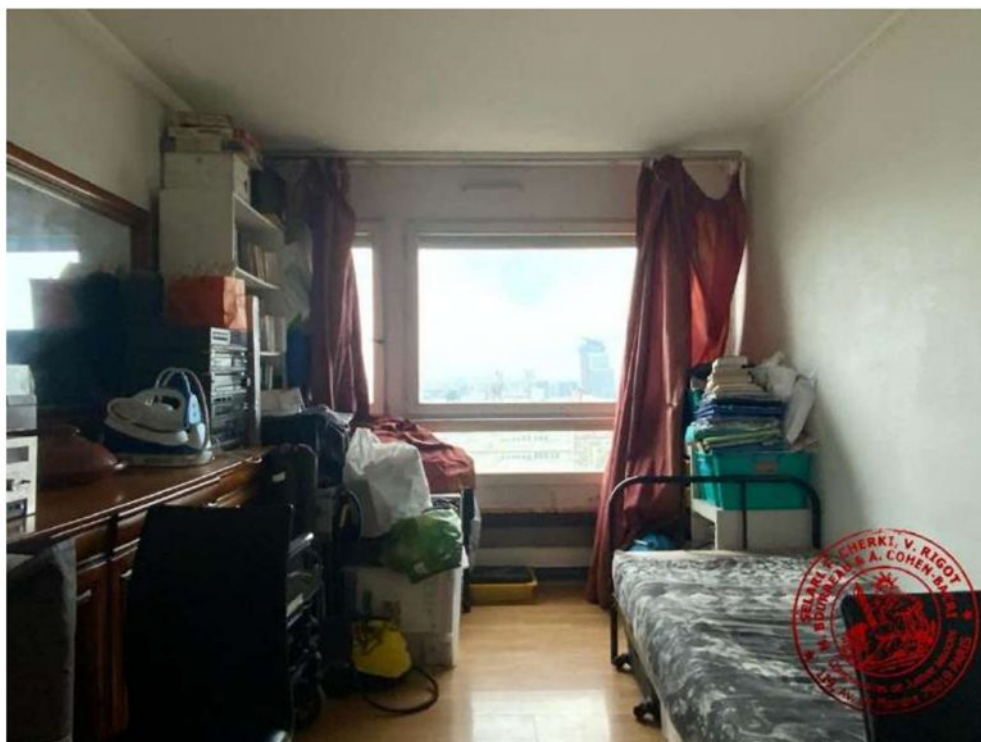




Photographie n°55.







Photographie n°56.







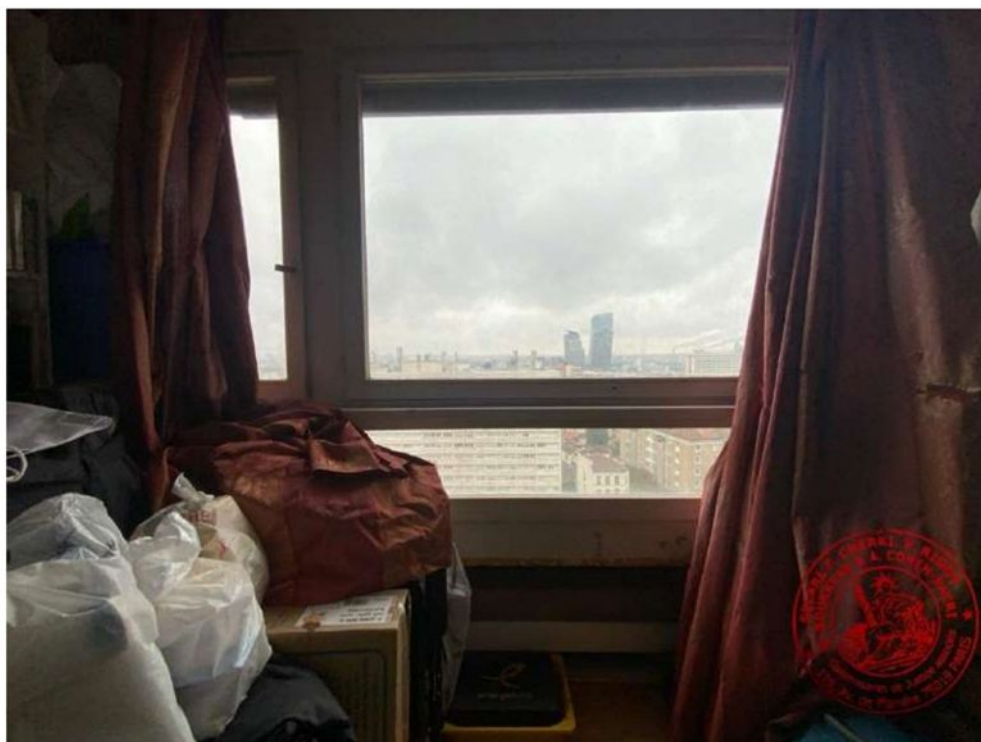
Photographie n°57.





Photographie n°58.





Photographie n°59.





Photographie n°60.





Photographie n°61.





Photographie n°62.

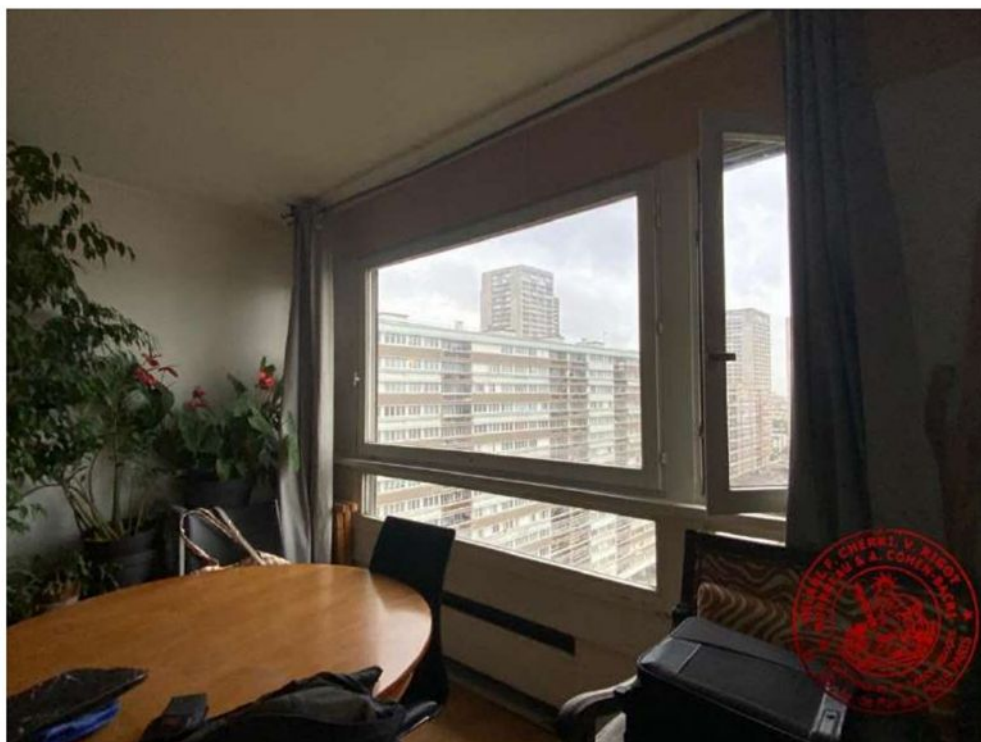






Photographie n°63.





Photographie n°64.





Photographie n°65.



• **Couloir à droite :**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

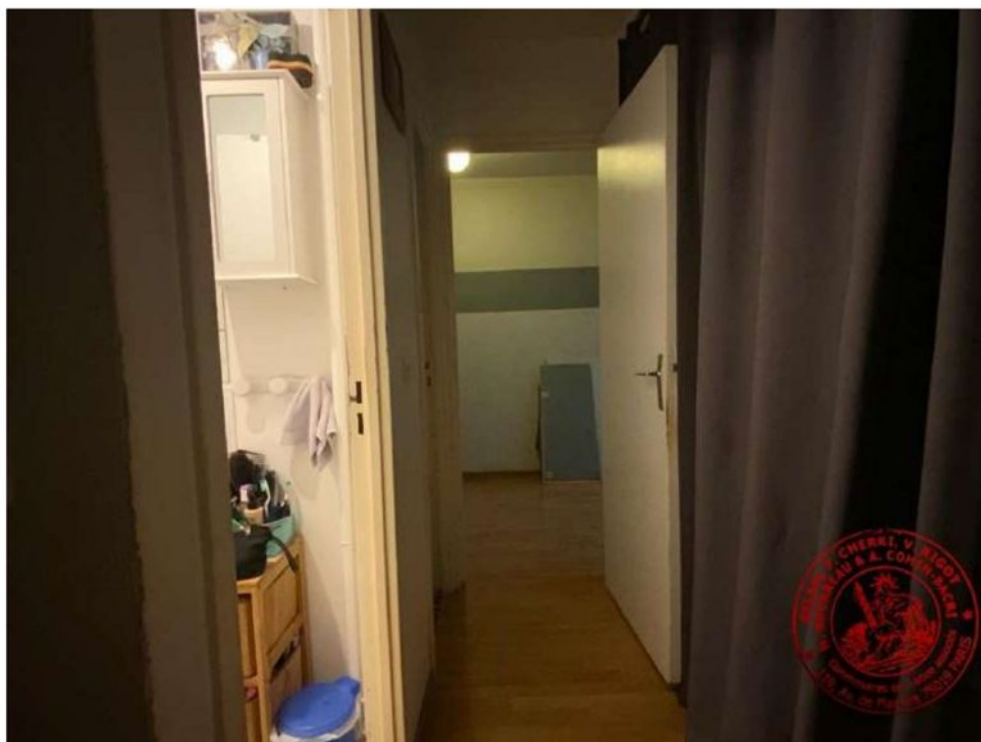
Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Au sol, le parquet stratifié à lames droites est à l'état d'usage.

Un luminaire fixé au plafond, non fonctionnel ce jour.

A côté gauche, un ensemble de placards aménagés.





Photographie n°66.

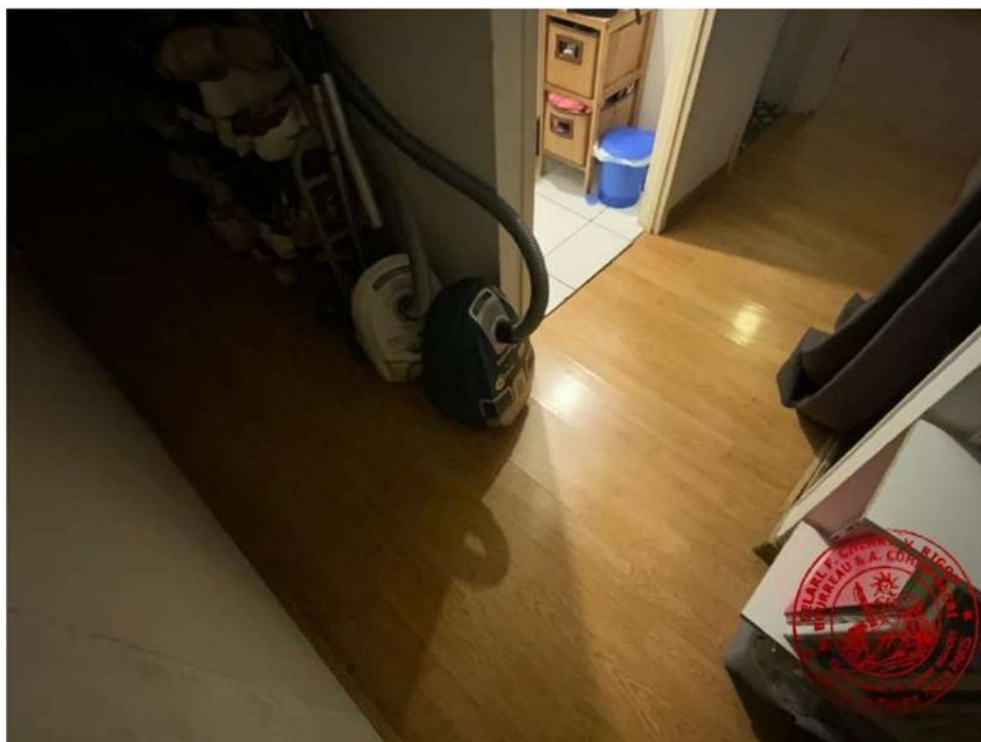




Photographie n°67.







Photographie n°68.





Photographie n°69.



• **Sanitaires :**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture blanche/crème sur les deux faces.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Le verrou intérieur est fonctionnel.

Le plafond et la partie haute des murs sont recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

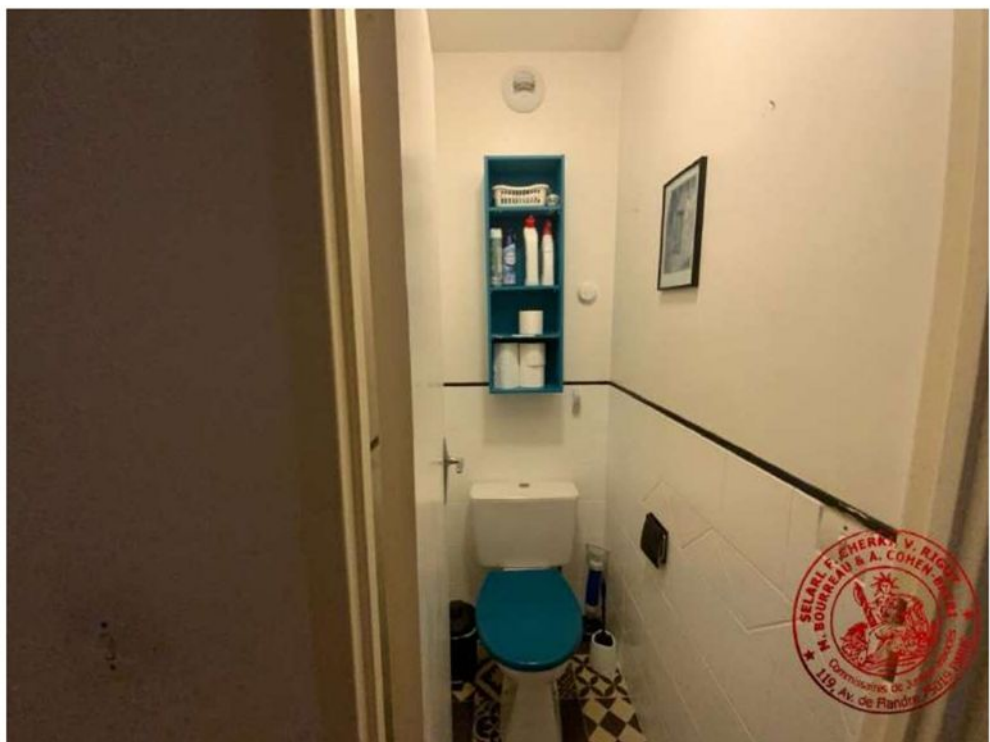
Le carrelage mural et le carrelage au sol sont à l'état d'usage.

Un luminaire correctement fixé est fonctionnel.

Une grille de VMC fonctionnelle.

Une cuvette de WC à l'anglaise avec réservoir dorsal, lunette et abattant en PVC.





Photographie n°70.





Photographie n°71.





Photographie n°72.





• **Salle de bain :**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte présente des difficultés à la fermeture et bloque en partie haute.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Le verrou intérieur est fonctionnel.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

Le carrelage mural et le carrelage au sol sont à l'état d'usage.

Je note l'absence de barre de seuil entre le couloir et la salle de bain.

Un miroir fixé au mur dont le vitrage est intact.

Un lavabo équipé d'un meuble sous-vasque, deux tiroirs.

Le robinet mitigeur est fonctionnel, le joint est à parfaire.

Une cabine de douche avec robinetterie : robinet mitigeur, flexible, douchette et barre de douche. L'ensemble est à l'état d'usage.

Une grille de VMC correctement fixée et fonctionnelle.

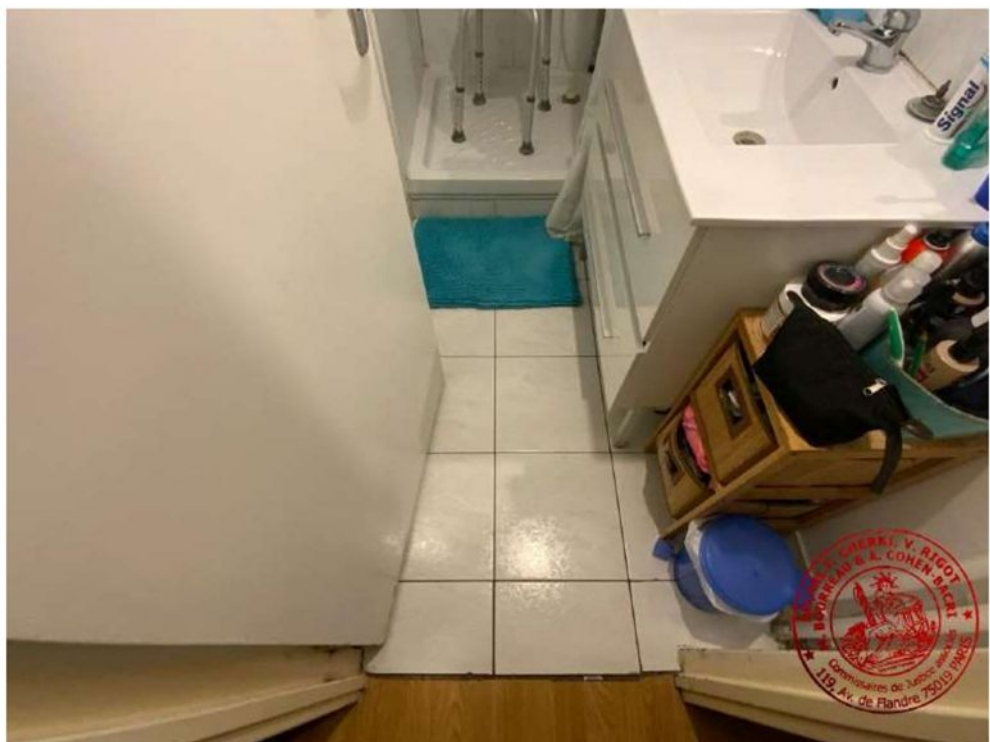


Les joints de la douche sont à parfaire, notamment dans l'angle gauche.



Photographie n°73.





Photographie n°74.





Photographie n°75.





Photographie n°76.





Photographie n°77.







Photographie n°78.





Photographie n°79.



• **Chambre 1 à gauche :**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte se manipule difficilement et bloque sur le sol à la manipulation.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'une toile de verre recouvert de peinture bleue à l'état d'usage.

Au sol, le parquet stratifié à lames droites est à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie vitrée, vantail ouvrant et vantail fixe, simple vitrage. Les vitrages sont intacts.

Un volet extérieur roulant à ouverture manuelle.

Je note l'absence de barre de seuil entre le couloir et la chambre, s'accompagnant d'une différence de planéité.





Photographie n°80.





Photographie n°81.





Photographie n°82.







Photographie n°83.





Photographie n°84.





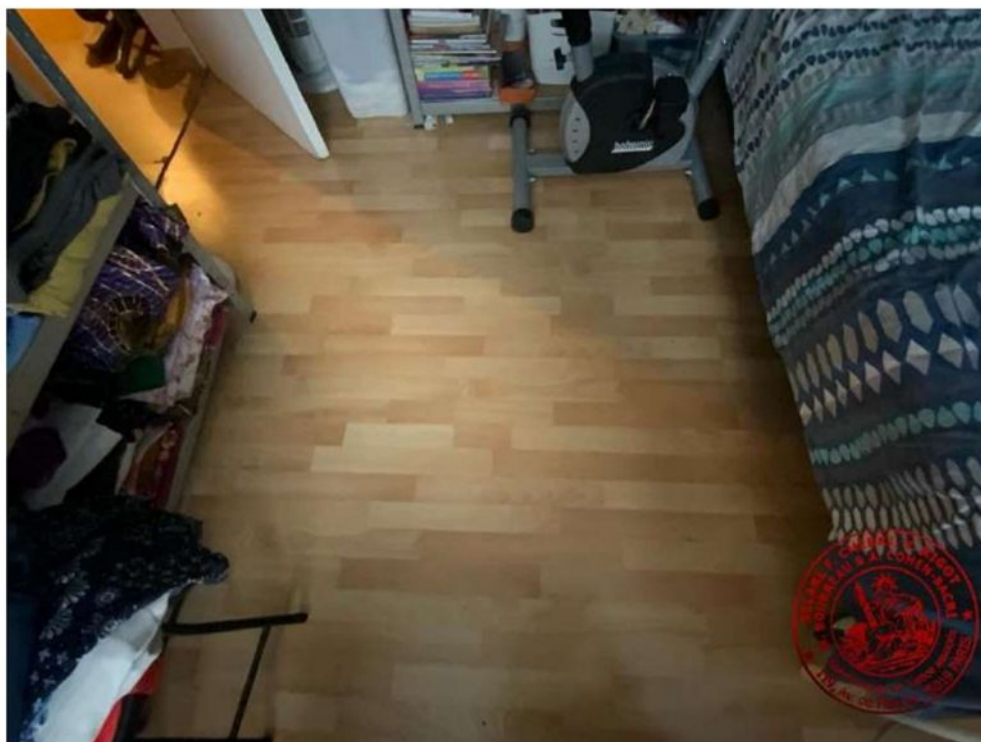
Photographie n°85.





Photographie n°86.





Photographie n°87.







Photographie n°88.





• **Chambre 2 à gauche :**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte ne peut se fermer et bloque sur la partie haute.

Quelques dégradations en périphérie du bloc serrure.

Un impact sur la face extérieure à hauteur visuelle ayant fait l'objet d'un rebouchage.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème à l'état d'usage.

Un ensemble d'étagères fixé au mur.

Le mur gauche est recouvert d'un papier peint, lesquels se décollent en plusieurs endroits.

Sur le mur droite, deux placards à chacun, deux portes casées en métal.

Au sol le parquet stratifié à lames droites est à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par une baie vitrée, simple vitrage.

Les vitrages sont intacts.

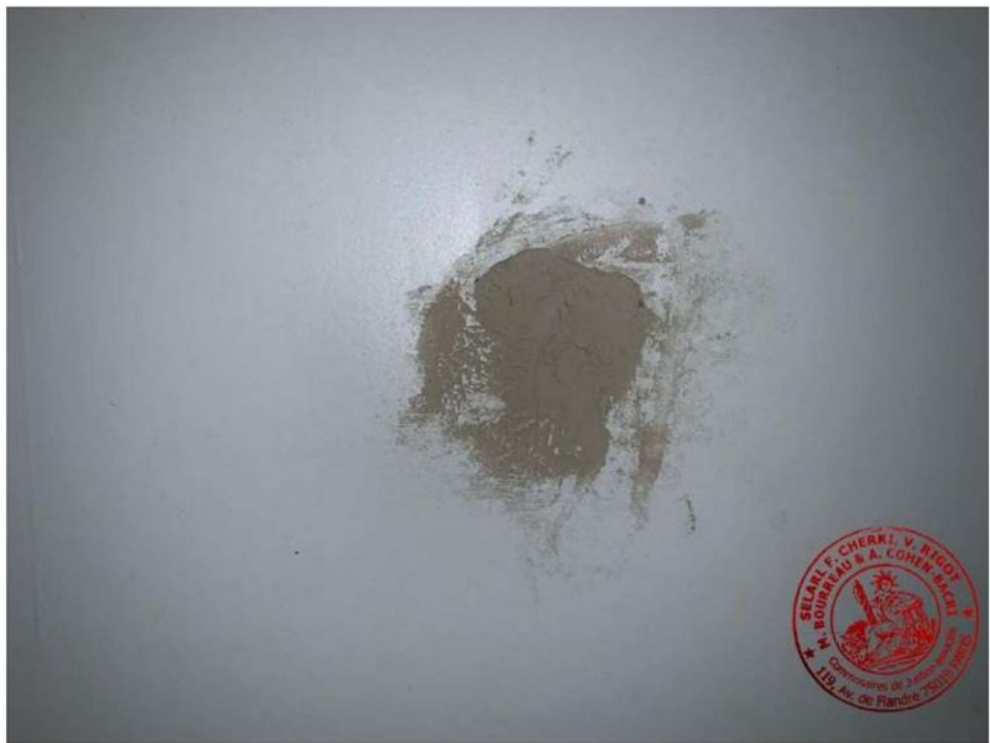
Présence d'un volet roulant extérieur, à ouverture manuelle.





Photographie n°89.





Photographie n°90.





Photographie n°91.





Photographie n°92.

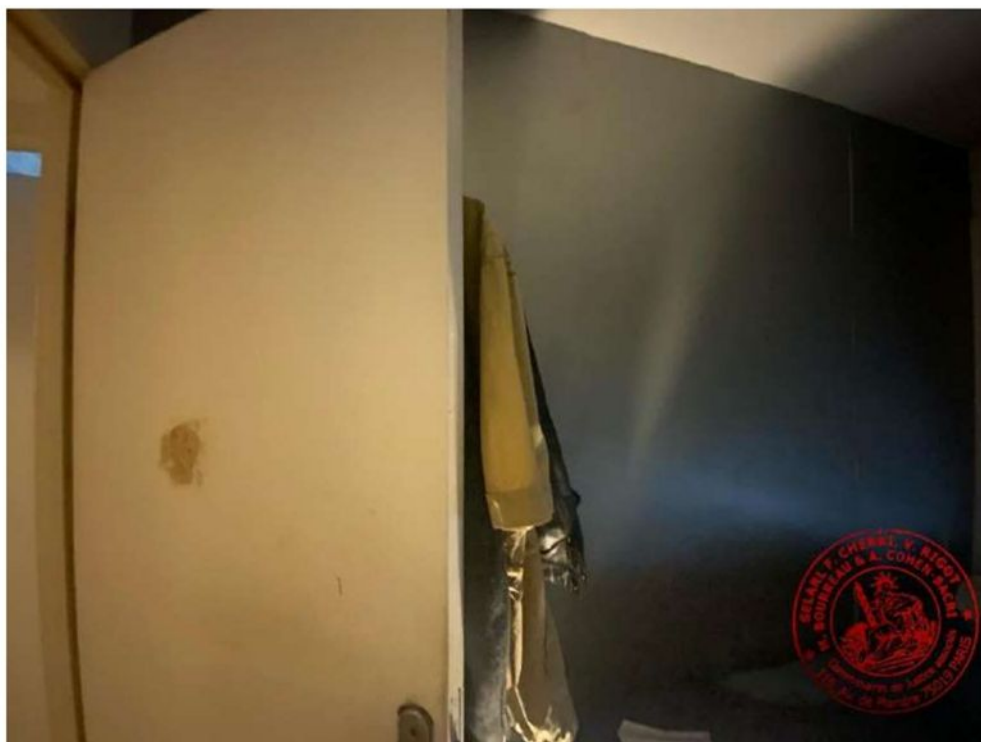




Photographie n°93.







Photographie n°94.





Photographie n°95.





Photographie n°96.



• **Chambre 3 à gauche .**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte ne peut se fermer et bloque en partie haute à la fermeture.

La poignée béquille est cassée.

Le plafond est recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Les murs sont recouverts d'un papier peint recouvert de peinture crème à l'état d'usage.

Un ensemble d'étagères fixé au mur.

Au sol, le parquet stratifié à lames droites est à l'état d'usage pour les parties visibles.

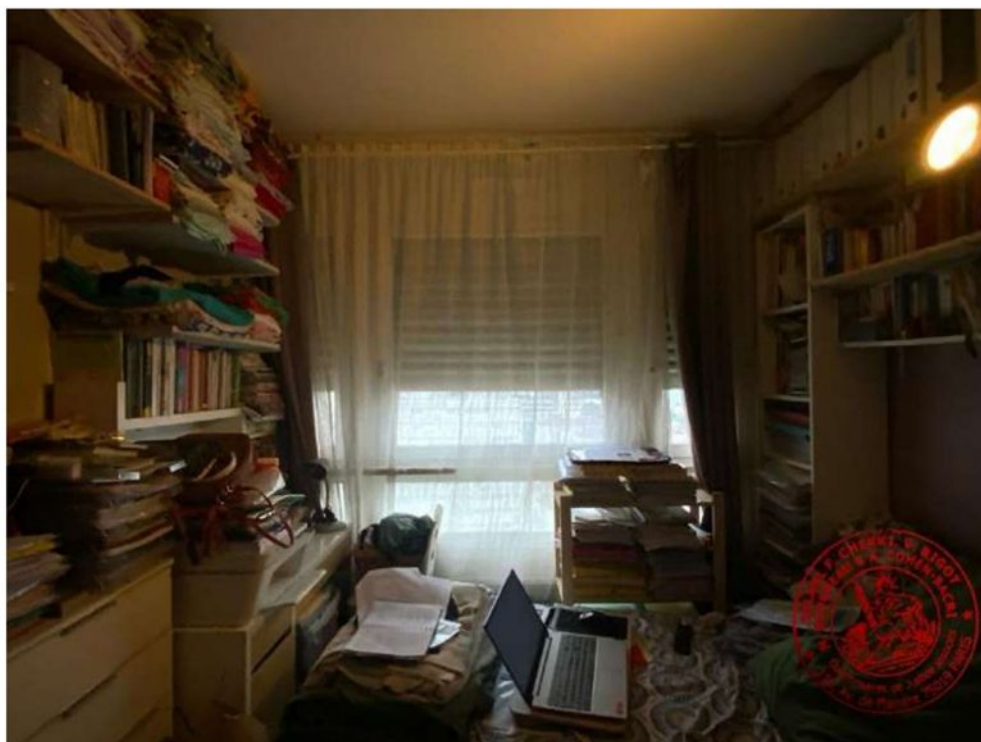
Je note d'importants disjointements dans l'axe de la porte.

La pièce est éclairée par une baie vitrée, simple vitrage.

Les vitrages sont intacts.

Un volet roulant extérieur à ouverture manuelle.





Photographie n°97.





Photographie n°98.







Photographie n°99.





Photographie n°100.





Photographie n°101.





Photographie n°102.





Photographie n°103.







Photographie n°104.





• **Salle de bain :**

La porte en bois, isoplane, simple battant est recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

La porte bloque en partie haute à la manipulation.

Des dégradations autour du bloc serrure.

La poignée béquille est fonctionnelle.

Le verrou intérieur est fonctionnel.

Le plafond et les murs sont recouverts d'une peinture crème et taupe à l'état d'usage.

Je note quelques écailllements de peinture sur le mur à droite.

Quelques traces de reprise sur le mur face à la porte.

Le carrelage mural et le carrelage au sol sont à l'état d'usage.

Une sortie douille/ampoule au plafond.

Une grille de VMC correctement fixée et fonctionnelle.

Des écailllements de peinture sur le mur de droite en partie basse.

Une cuvette de WC à l'anglaise avec réservoir dorsal, lunette et abattant en PVC. Le mécanisme de la chasse d'eau est cassé.



Une trappe de visite encastrée au mur droite. En dessous, la peinture présente des irrégularités.

Un lavabo équipé d'un robinet mitigeur, fonctionnel. Le joint est à parfaire.

Une baignoire équipée d'un robinet mélangeur, flexible douchette. Je ne peux tester ce jour la manipulation.





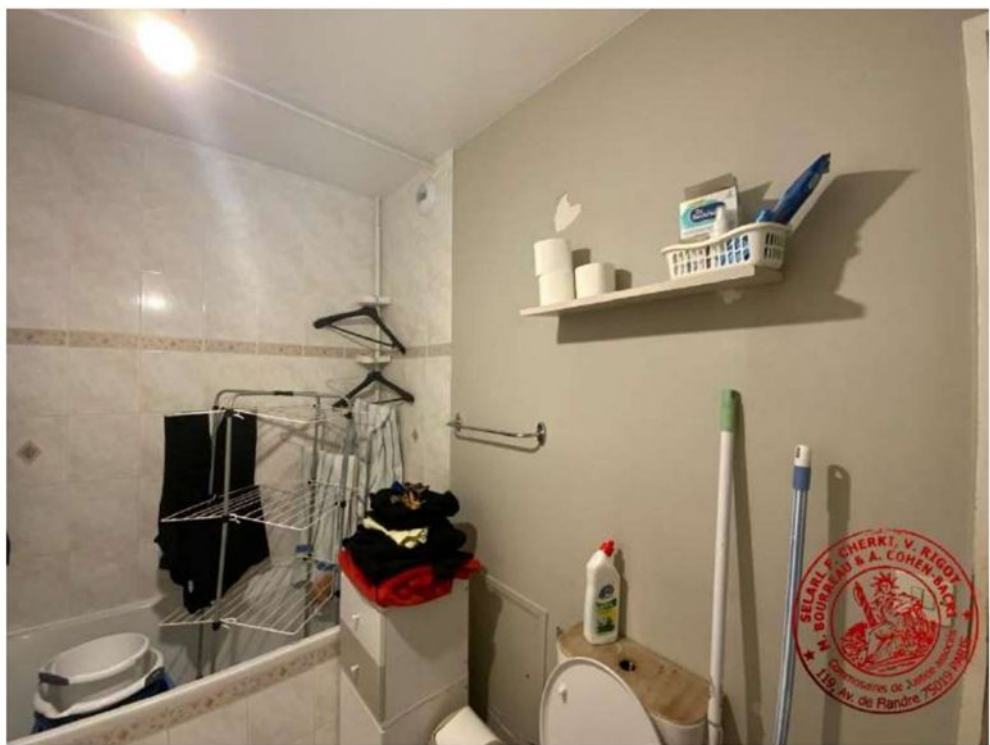
Photographie n°105.





Photographie n°106.





Photographie n°107.





Photographie n°108.







Photographie n°109.





Photographie n°110.





Photographie n°111.





Photographie n°112.





Photographie n°113.





Photographie n°114.







Photographie n°115.





Photographie n°116.



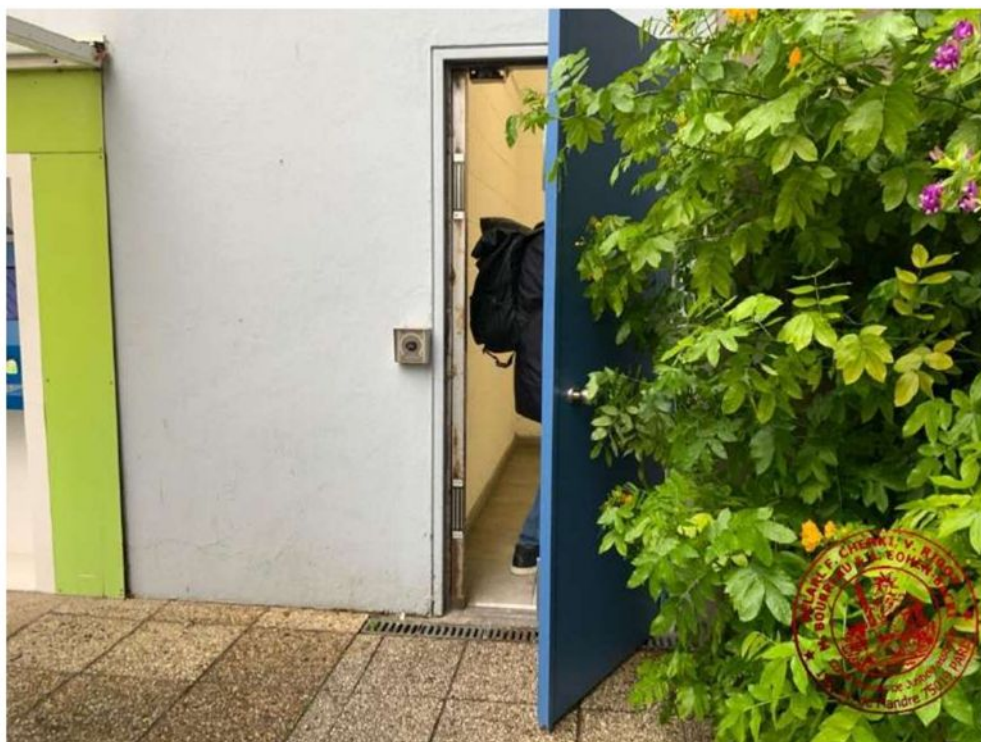
- **Cave au niveau -2 :**

Celle-ci est inaccessible ce jour.

- **Parking -2 – place n°222 :**

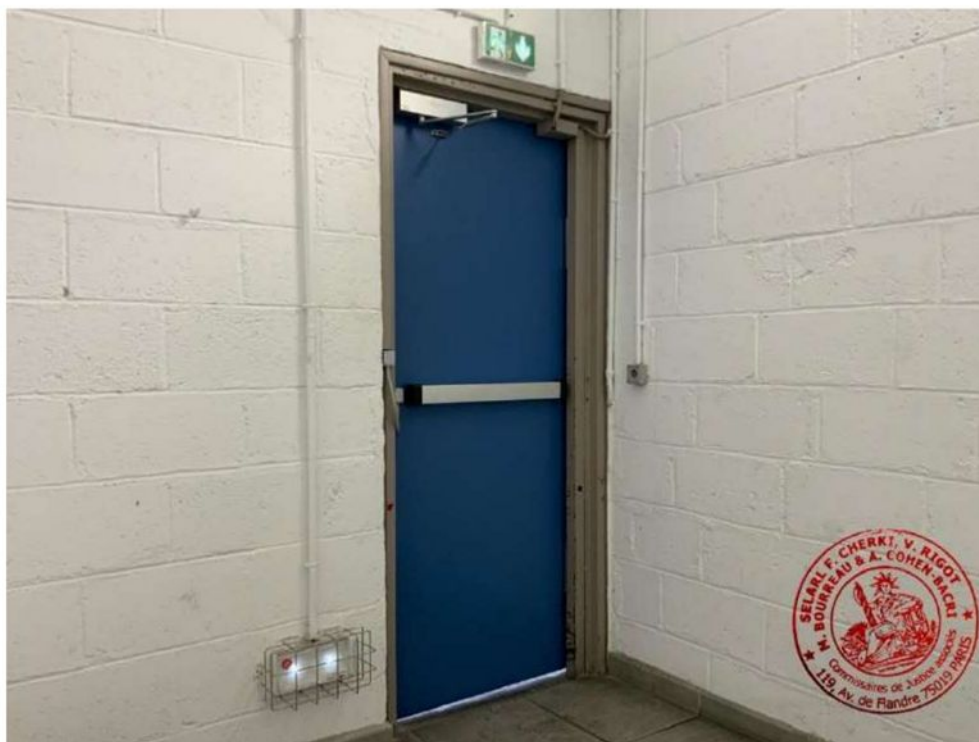
On y accède par une porte extérieure, le parking ne bénéficiant pas d'accès direct depuis les parties communes de l'immeuble.





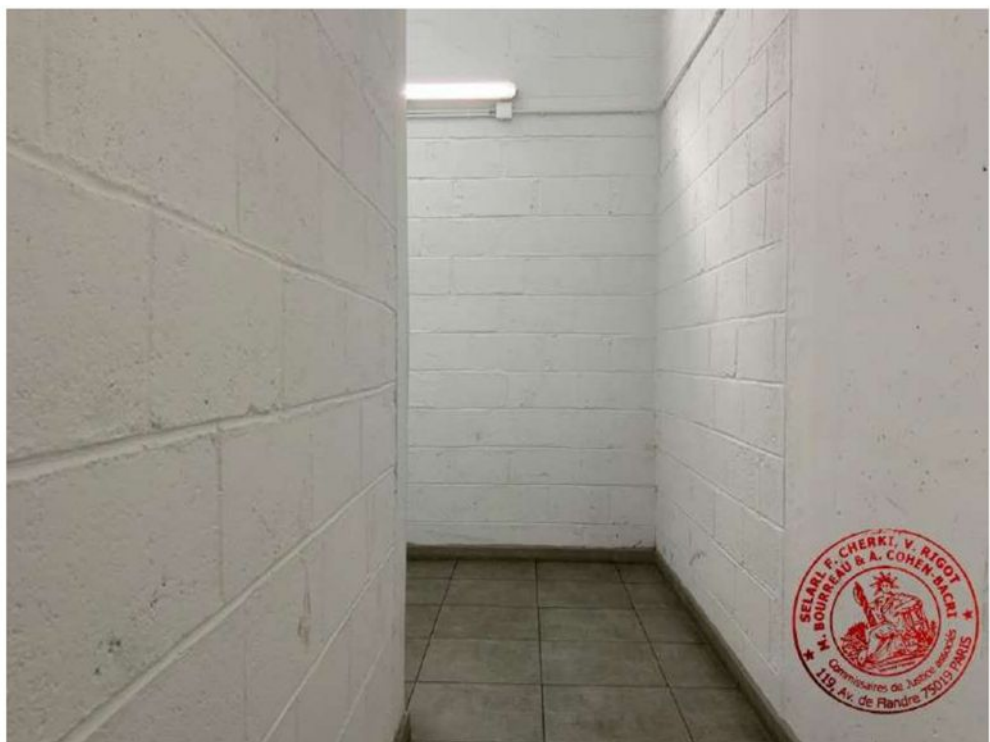
Photographie n°117.





Photographie n°118.





Photographie n°119.





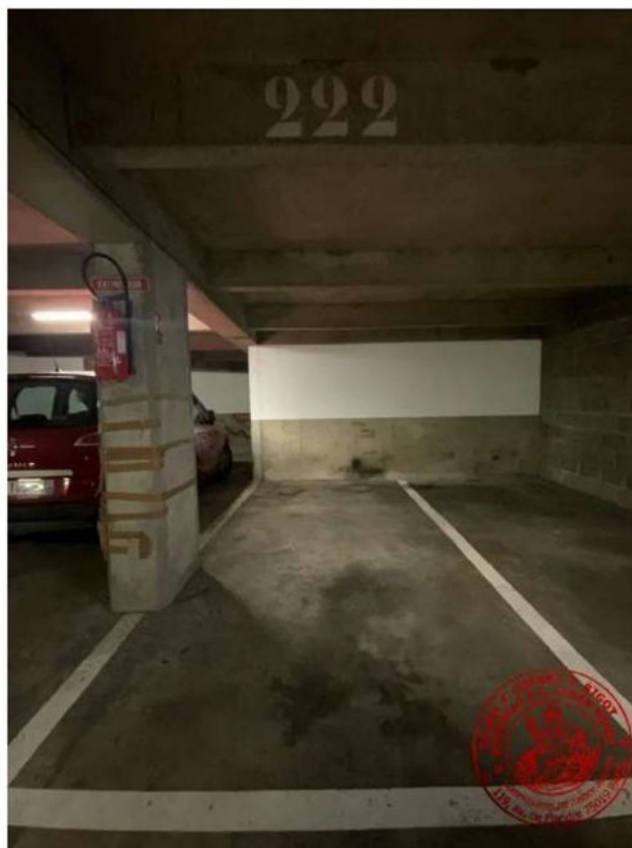
La place n°222 est libre de toute occupation.

Les revêtements sont à l'état d'usage.



Photographie n°120.





Photographie n°121.



La capture d'écran et les cent-vingt-et-une 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**

