

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

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 CINQ MARS

DE 14 HEURE 00 A 16 HEURE

À LA REQUÊTE DU :

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 154, Rue Pelleport à 75020 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 réputé contradictoire et en premier ressort rendu le 04 Juillet 2024 par le Tribunal Judiciaire de Paris, signifié le 23 Juillet 2024,

- d'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 06 Septembre 2024 par **Maître Jérôme BOZZOLI**, Commissaire de Justice à Jargeau (45150)

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

Dans un immeuble sis à Paris 20^{ème}, 154 Rue Pelleport

Cadastré AS 129

Pour une contenance de 1 hectare et 8 centiares.



DÉSIGNATION DES LOTS, OBJETS DE LA SAISIE :

- **Lot n°25** de l'état descriptif de division et les 69/1056 des parties communes générales, un appartement au 5ème étage, à gauche sur le palier.
- **Lot n°7** de l'état descriptif de division et les 4/1056 des parties communes générales, une cave, la deuxième à gauche dans le couloir de droite.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division établi par acte de Maître GUITTON, Notaire à Paris du 08/01/1964, publié le 24/01/1964, Volume 4908 n°5.

Modificatif de Maître DUPOUX, Notaire à Montfort l'Amaury, du 30/05/1998, publié le 22/07/1998, Volume 1998 P n°5567.

Modificatif de Maître VINATIER, Notaire à Paris, du 24/03/2011, publié le 18/05/2011, Volume 2011 P n°3223.

Modificatif de Maître LIVA, Notaire à Paris, du 25/06/2014, publié le 21/07/2014, Volume 2014 P n°4117.



Ces biens appartiennent à [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
par suite d'une donation selon acte de Maître LOTTHE, Notaire à
Bailleul, le 27/06/2009, publiée le 27/07/2009, Volume 2009 P
n°3892 de Pierre [REDACTED] Philippe [REDACTED] né le 02/08/1938 à
Courtrai, Belgique.

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 PARIS (75020) – 154, Rue Pelleport, et
là étant à 14 Heures, en présence de :

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



- **Madame Laetitia CASTRO** et **Monsieur Mickaël BEAUFILS**, 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 :

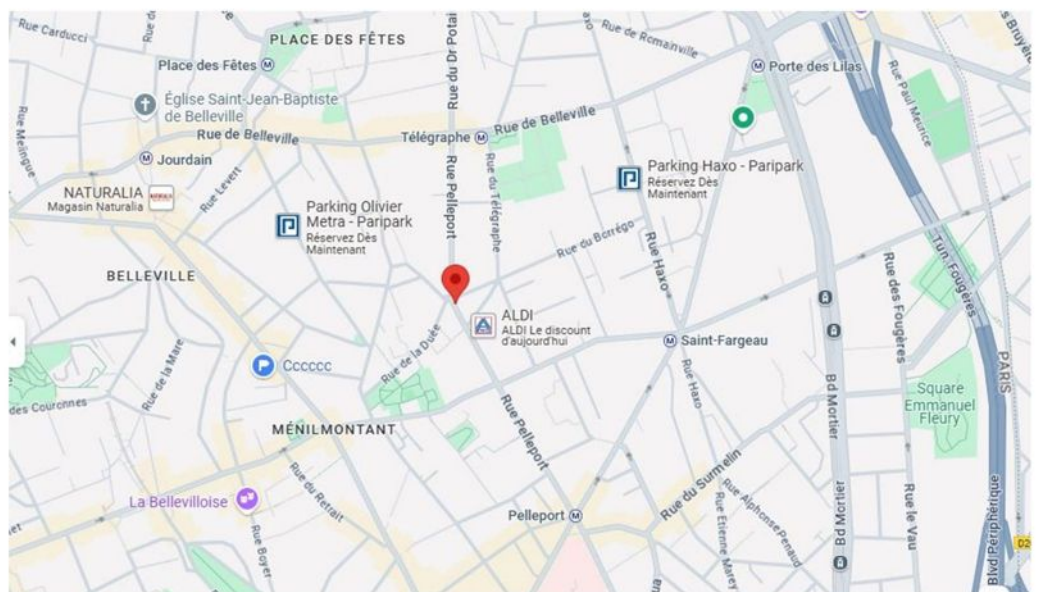


Quartier :

L'immeuble se situe au cœur du quartier de « **Saint-Fargeau** ».

Le boulevard périphérique via la « **Porte des Lilas** » se trouve à environ 5 minutes en véhicule motorisé.

La station de Métro la plus proche est la station « **Télégraphe** » (ligne 11) à environ 400 mètres à pieds (5 minutes).



Capture d'écran – « Google Maps »



Extérieur :

La façade extérieure en briques de l'immeuble est en bon état général.

En pied d'immeuble, je note la présence de trois locaux commerciaux, exploités.

L'immeuble comporte 6 étages.





Photographie n°1.





Photographie n°2.





Photographie n°3.





Photographie n°4.





Photographie n°5.





Photographie n°6.



Parties communes de l'immeuble – rez-de-chaussée :

L'accès s'effectue par une porte à deux vantaux, en bois, ancienne, recouverte d'une peinture bleue à l'état d'usage. En partie basse, le bois s'effrite et s'écaille.

Le système de contrôle d'accès extérieur, par **code et badge magnétique**, est fonctionnel.

Les revêtements sont en cours de réfection du rez-de-chaussée jusqu'au 6^{ème} étage.

La peinture au plafond et en partie haute des murs, blanche, est en cours de réfection.

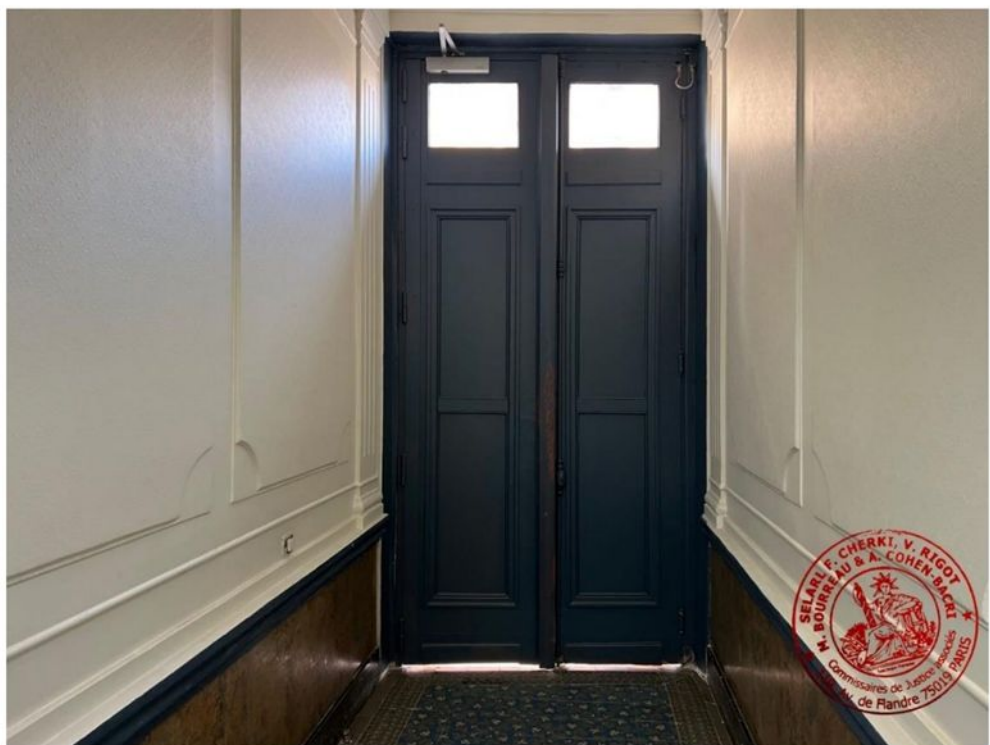
En partie basse, les murs sont recouverts d'une peinture bleue, en cours de réfection.

Dans le hall de l'immeuble, les carreaux de ciment au sol, anciens, sont en bon état général.

La batterie de boîte aux lettres est simplement posée au sol.

Le carrelage au sol est usé, ancien et comporte des traces de salissures et de noircissures à différents endroits.





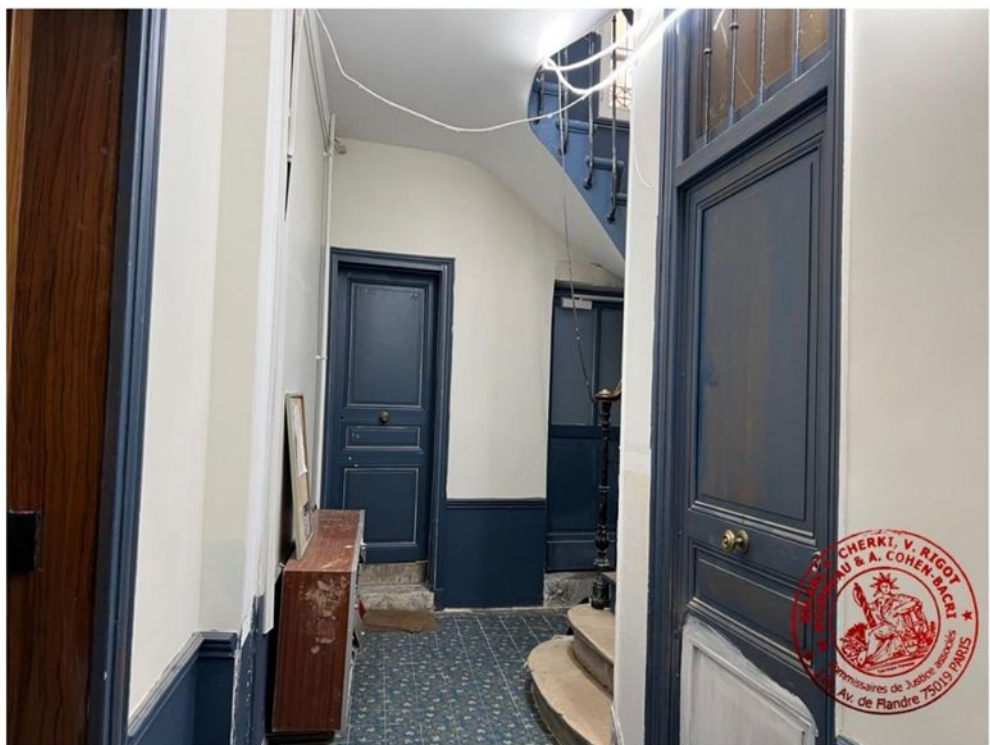
Photographie n°7.





Photographie n°8.





Photographie n°9.





Photographie n°10.





Photographie n°11.



Cage d'escalier du rez-de-chaussée au 6^{ème} étage :

Les plafonds et la sous-face de la cage d'escalier sont recouverts de peinture blanche, en cours de réfection.

En partie haute des murs, la peinture blanche, est en cours de réfection.

En partie basse, les murs sont recouverts d'une peinture bleue, en cours de réfection.

Les marches en bois de l'escalier ont été poncées.

Le garde-corps est composé de barreaudages en fer recouverts d'une peinture noire et d'une main-courante en bois vernis.

Les encadrements de porte palière et les portes palières sont recouverts d'une peinture bleue, en cours de réfection.

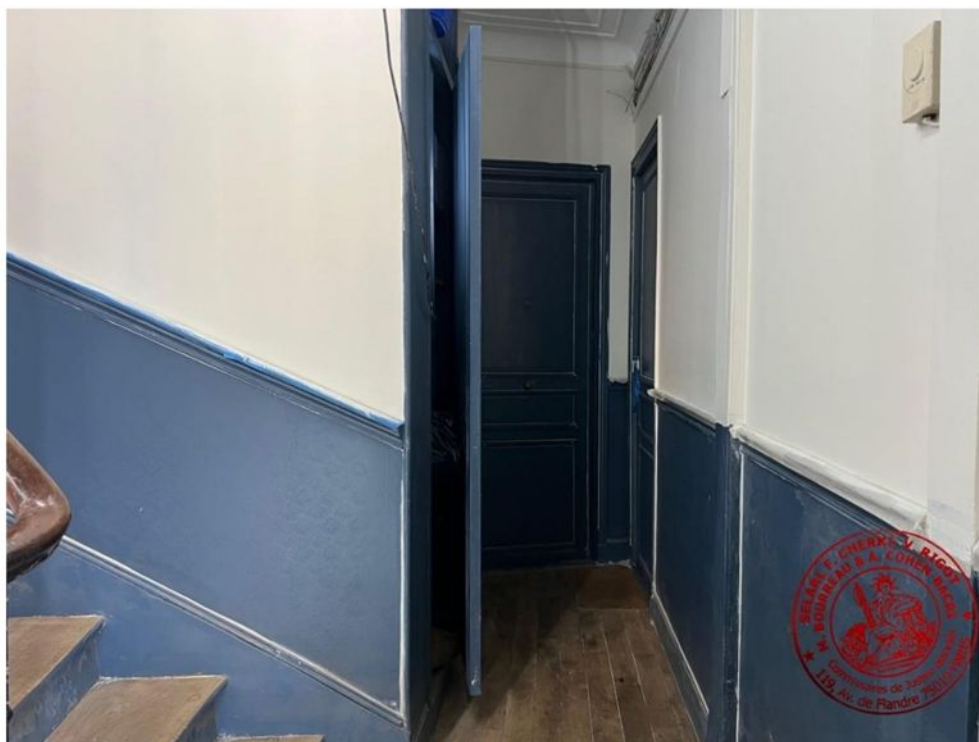
Sur les paliers, le parquet au sol, ancien, est en cours de réfection.





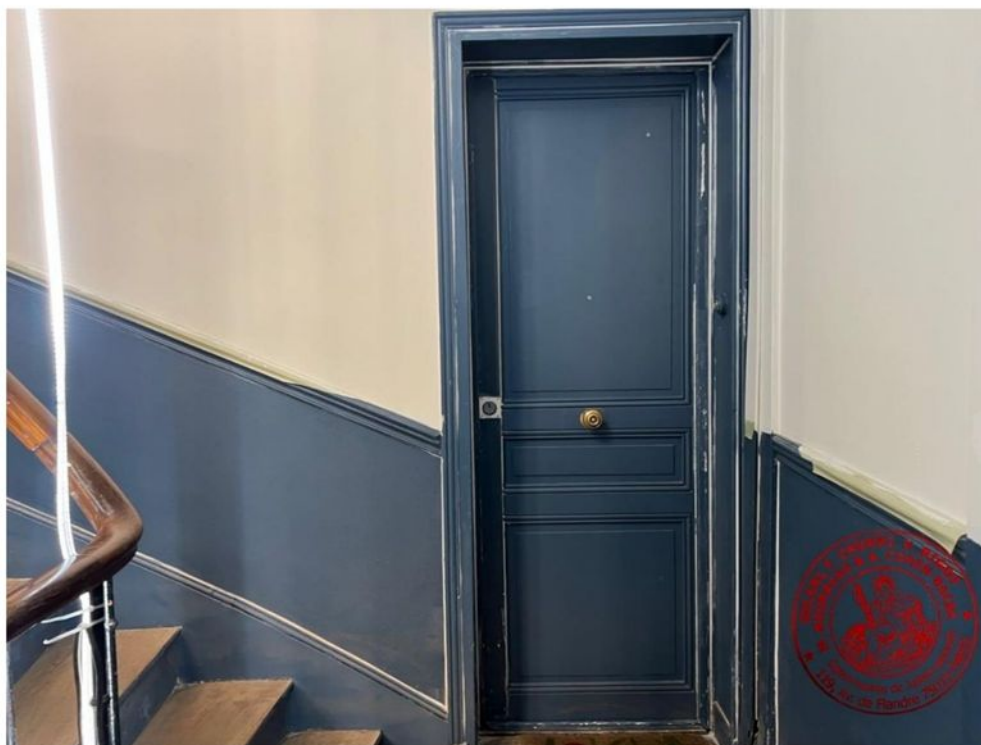
Photographie n°12.





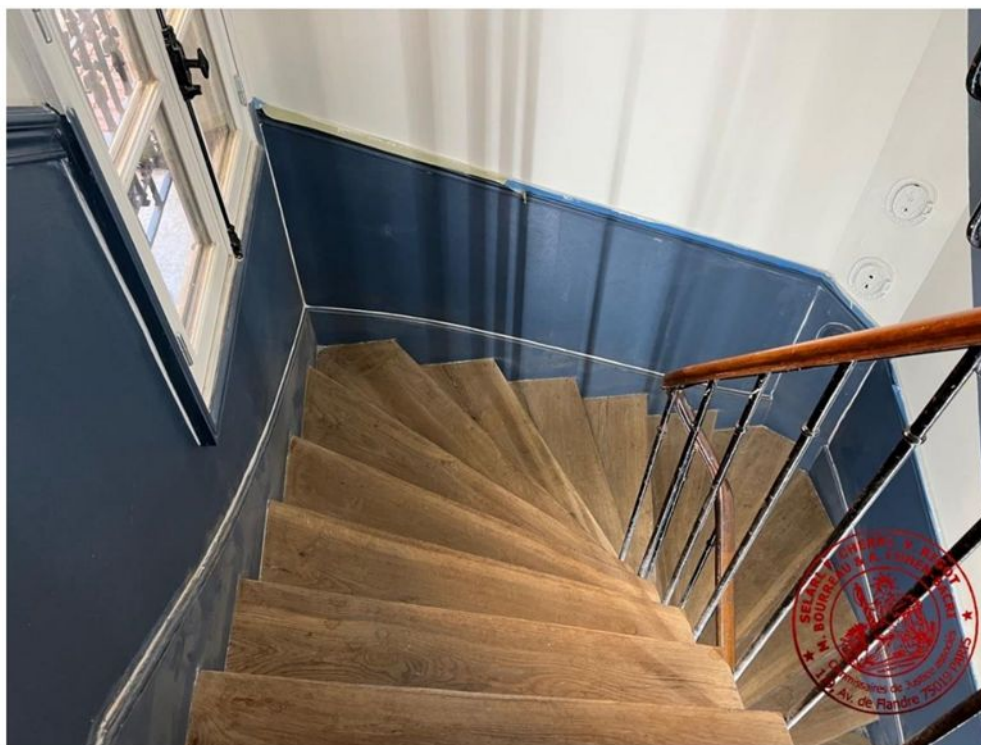
Photographie n°13.





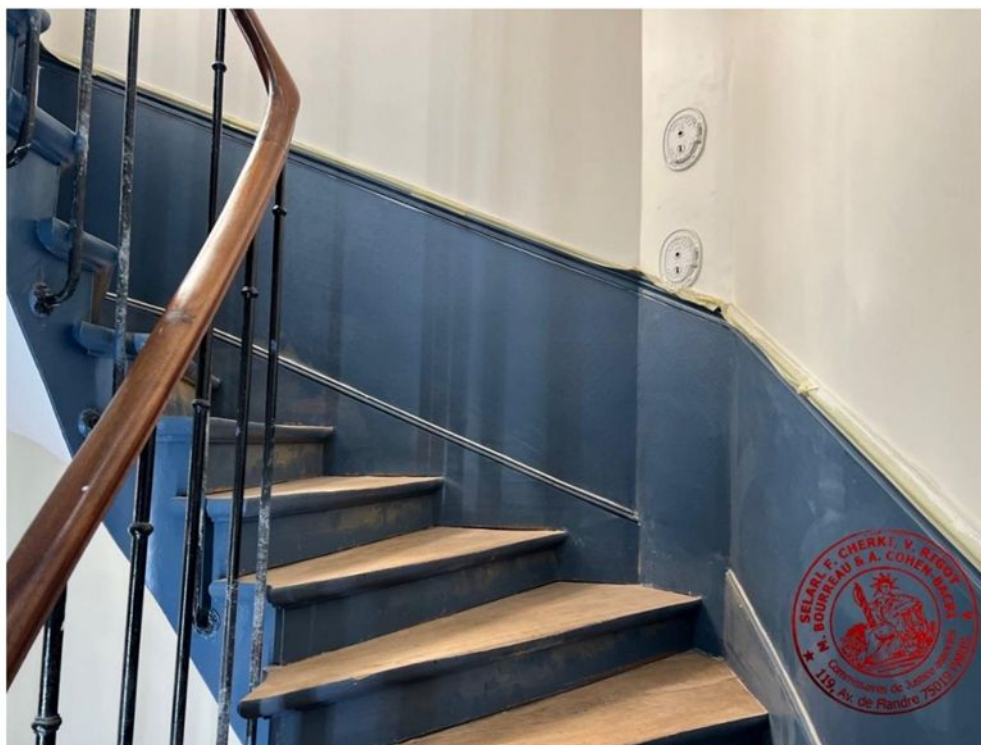
Photographie n° 14.





Photographie n°15.





Photographie n°16.





Photographie n°17.





Photographie n°18.





Photographie n°19.





Photographie n°20.



Appartement – lot n°25 - 5^{ème} étage – porte gauche :

Je toque à la porte à plusieurs reprises et note l'absence de toute réponse.

Monsieur Ludovic BEAUFILS procède à l'ouverture de la porte palière.

L'appartement n'est pas occupé/habité.

Un très grand désordre règne dans l'entier appartement.

Une couche de poussière recouvre le sol, le mobilier et les divers objets.

- **Entrée – pièce principale avec coin cuisine :**

La porte en bois, simple battant, ancienne avec moulures s'ouvre et se ferme correctement.

Une serrure centrale.

La sonnette extérieure ne fonctionne pas.

Le bouton de porte est correctement fixé.



Le robinet d'eau de l'appartement est coupé sur le palier des parties communes.

L'électricité ne fonctionne pas bien que le disjoncteur soit en position allumé.

La peinture du plafond est à l'état d'usage avancé.

L'ensemble ne présente pas une teinte uniforme, des tâches, salissures et poussières sont visibles.

Côté cuisine la peinture est délitée, écaillée et effritée sur une très large surface.

Les peintures murales sont à l'état d'usage avancé.

Le parquet au sol, à lames droites, anciens, est à l'état d'usage. Je note de nombreuses traces d'usure et tâches.

Côté cuisine, le carrelage au sol, est à l'état d'usage.

La pièce est éclairée par une :

- Une fenêtre deux vantaux, double vitrage. Les vitrages sont intacts.
- Une petite fenêtre haute, un vantail, inaccessible. Le vitrage est intact.



- Côté cuisine, une petite fenêtre deux vantaux, inaccessible.
Le vitrage est intact.

Des suspensions lumineuses, sous réserve de fonctionnement.

Un convecteur électrique.

Un compteur électrique, ancien (disque tournant).

Un disjoncteur.

Un tableau électrique.

Une hotte électrique.

Un plan de travail carrelé, à l'état d'usage, sale et poussiéreux.

Un évier, à l'état d'usage, sale et poussiéreux.





Photographie n°21.





Photographie n°22.





Photographie n°23.





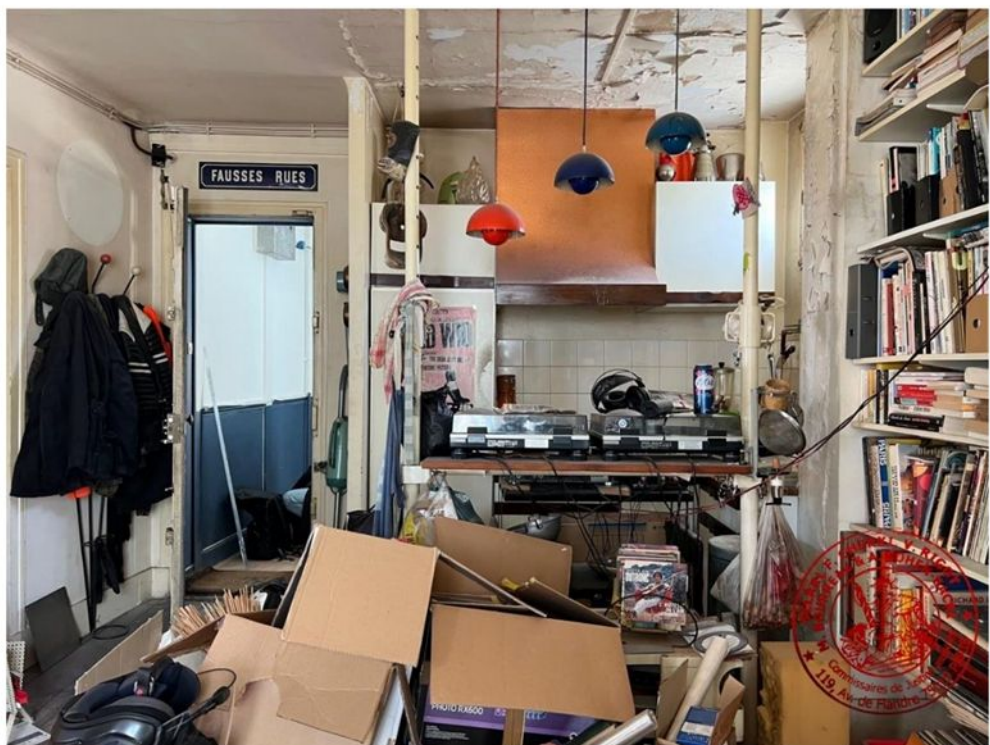
Photographie n°24.





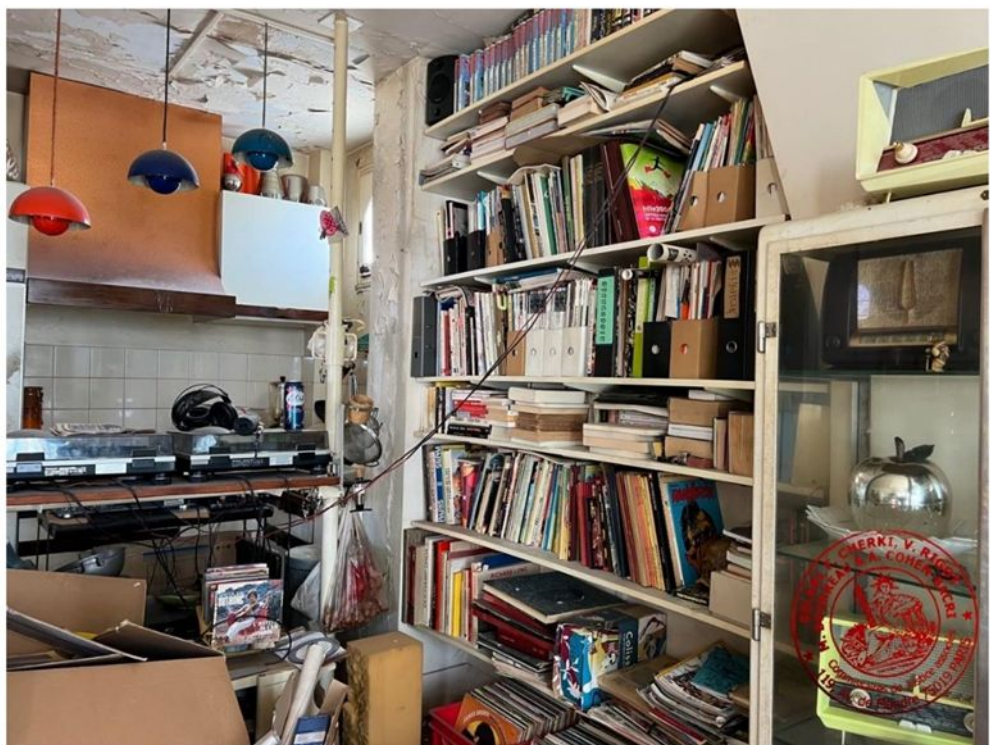
Photographie n°25.





Photographie n°26.





Photographie n°27.





Photographie n°28.





Photographie n°29.





Photographie n°30.





Photographie n°31.





Photographie n°32.





Photographie n°33.





Photographie n°34.





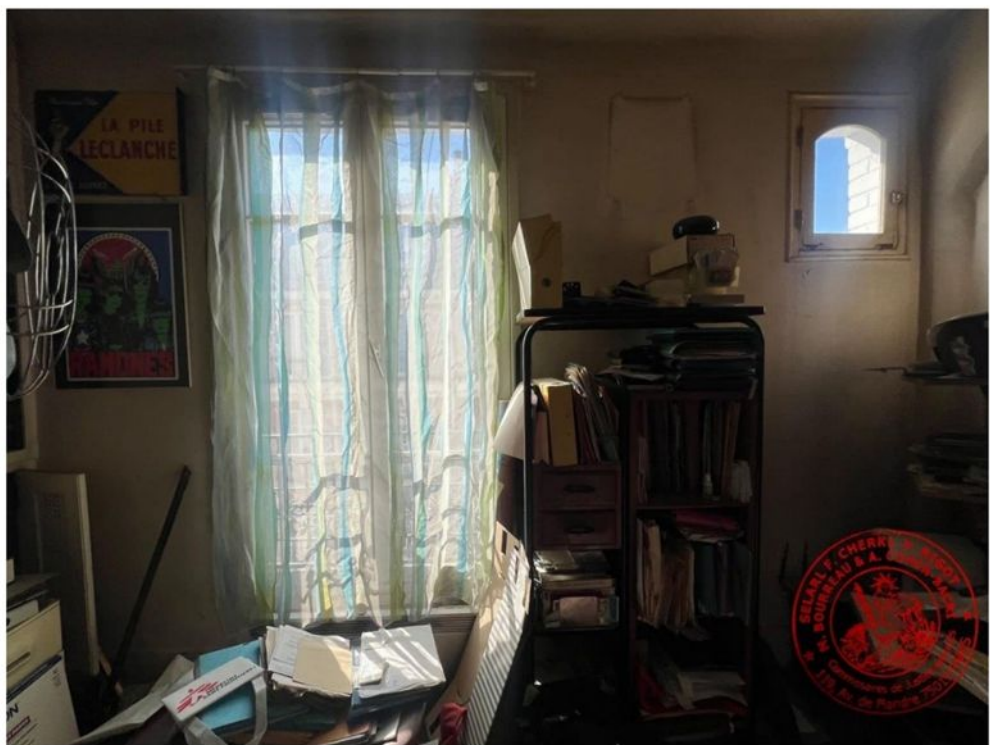
Photographie n°35.





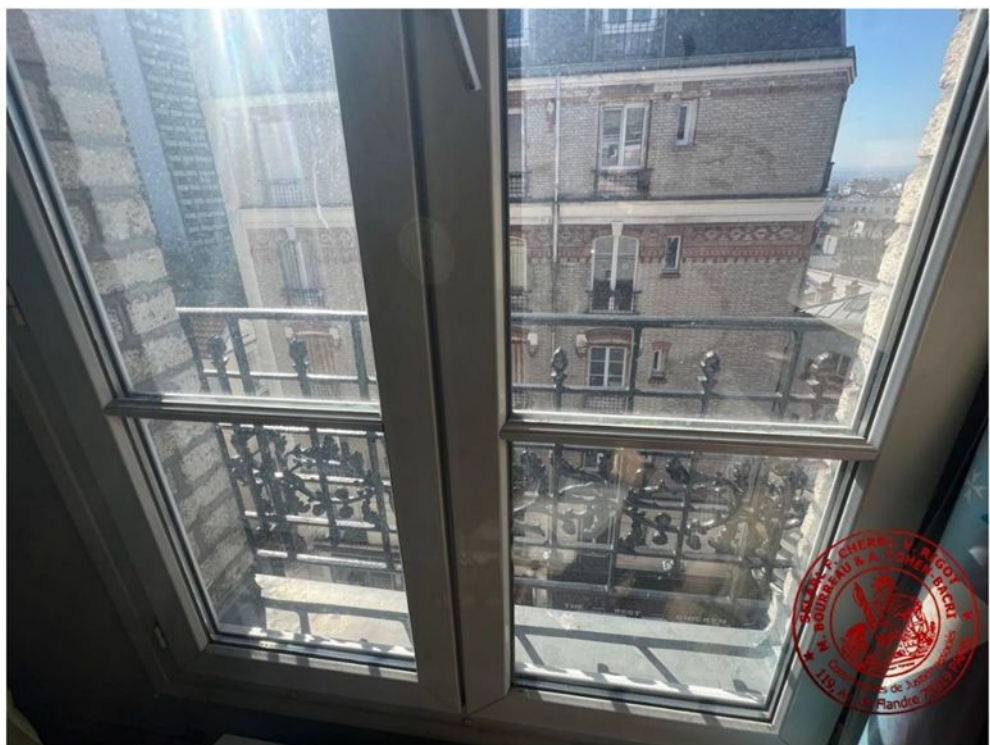
Photographie n°36.





Photographie n°37.





Photographie n°38.





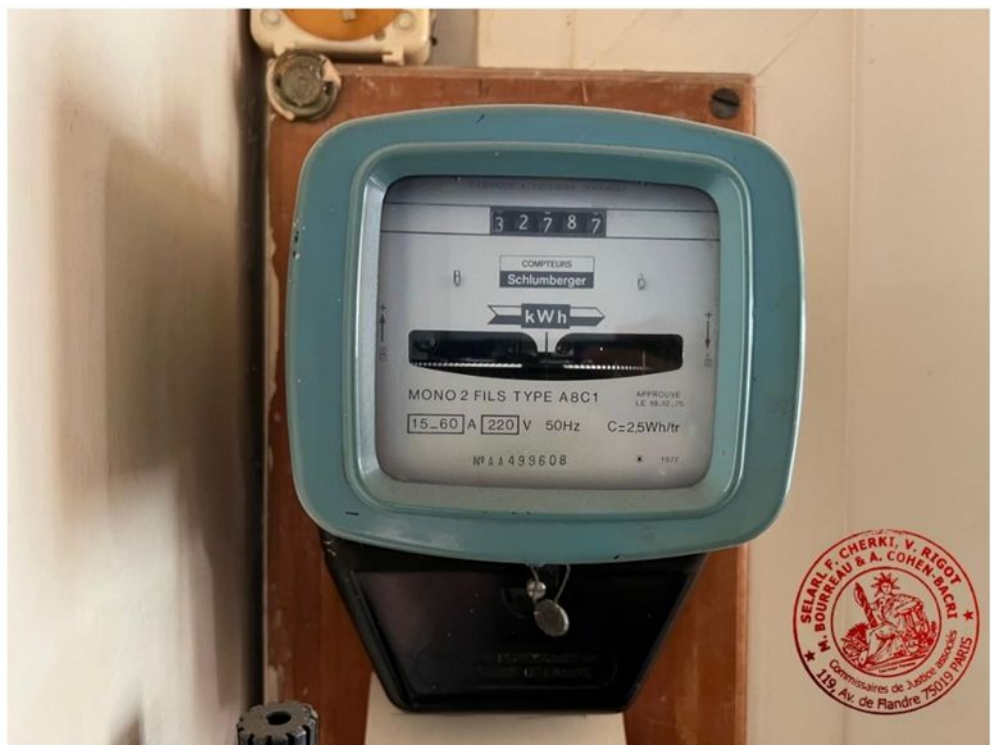
Photographie n°39.





Photographie n°40.





Photographie n°41.



- **Salle de bains :**

La porte en bois, avec vitrage, simple battant s'ouvre et se ferme correctement.

La peinture du plafond est à l'état d'usage avancé. Je note plusieurs fissures et des écailllements de peinture.

La peinture des murs est à l'état d'usage avancé, sale et poussiéreuse.

Le carrelage au sol, blanc, est à l'état d'usage, sale et poussiéreux.

La pièce est éclairée par une fenêtre, deux vantaux, à l'état d'usage. Les vitrages sont intacts.

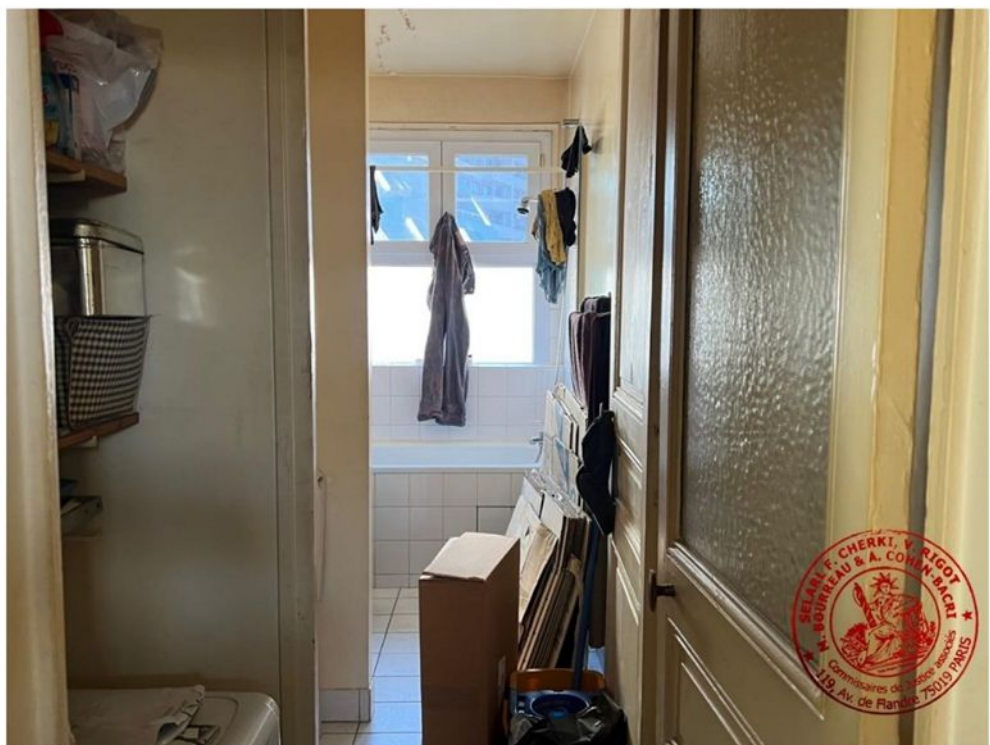
Un ballon d'eau chaude, sous réserve de fonctionnement.

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

Un lavabo, à l'état d'usage, sale et poussiéreux.

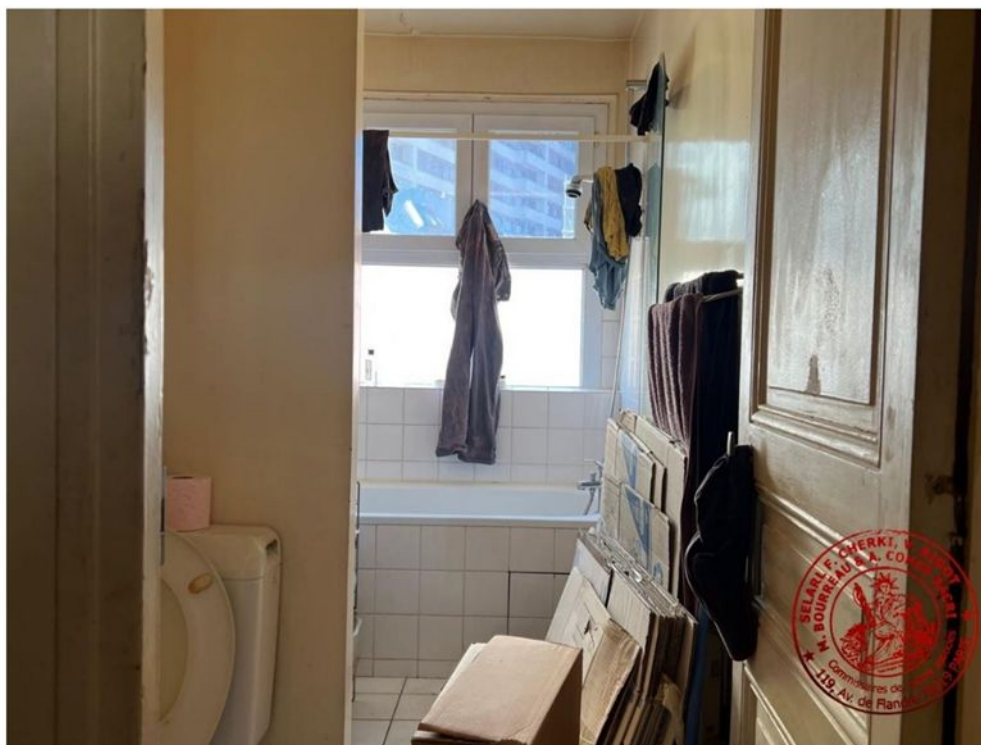
Une baignoire, à l'état d'usage, sale et poussiéreuse, avec robinet mitigeur, flexible et douchette.





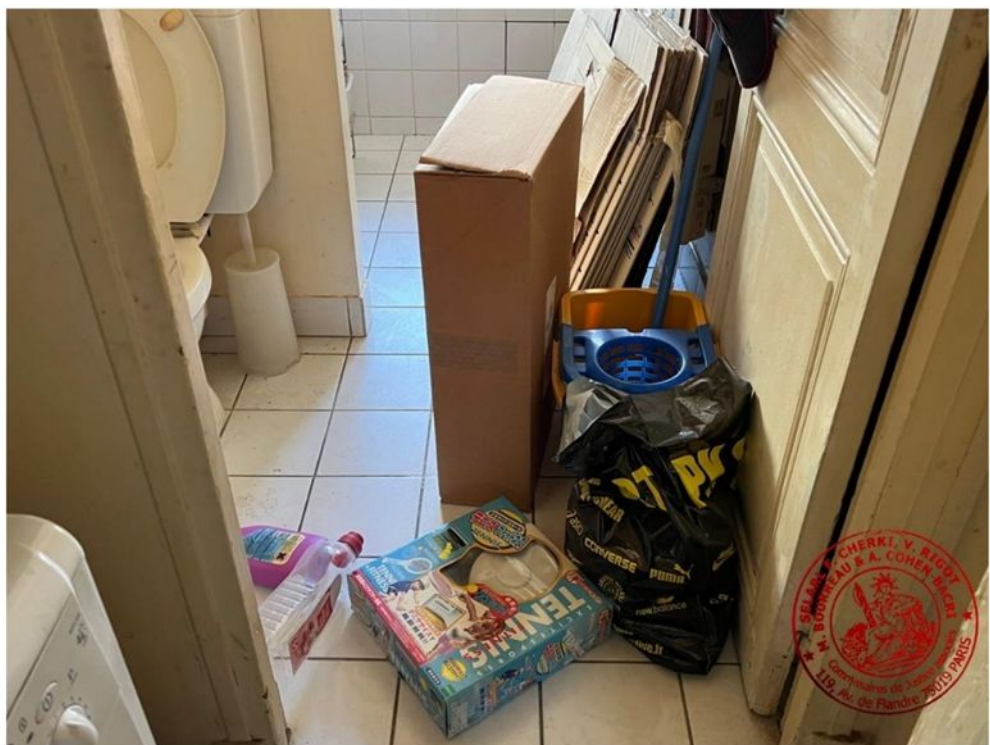
Photographie n°42.





Photographie n°43.





Photographie n°44.





Photographie n°45.





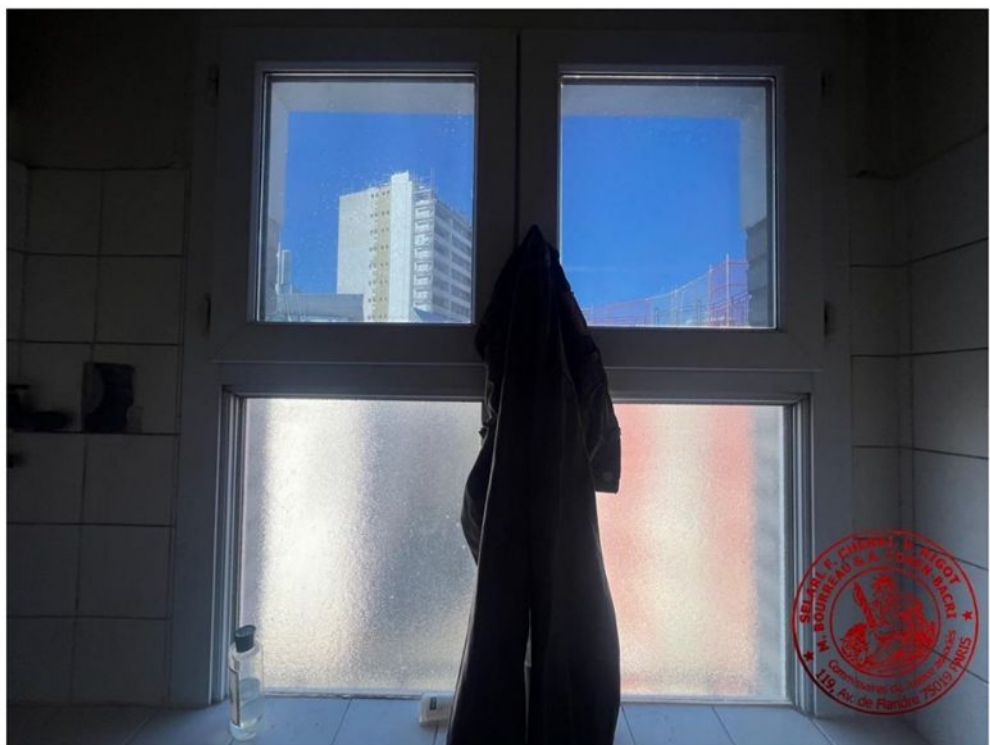
Photographie n°46.





Photographie n°47.





Photographie n°48.





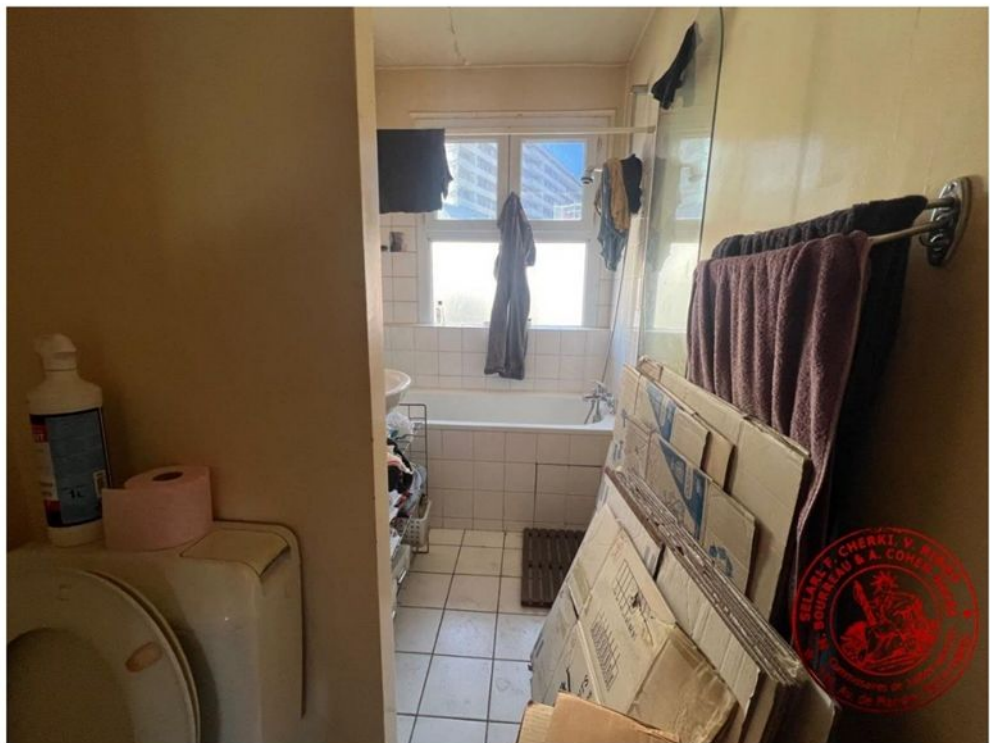
Photographie n°49.





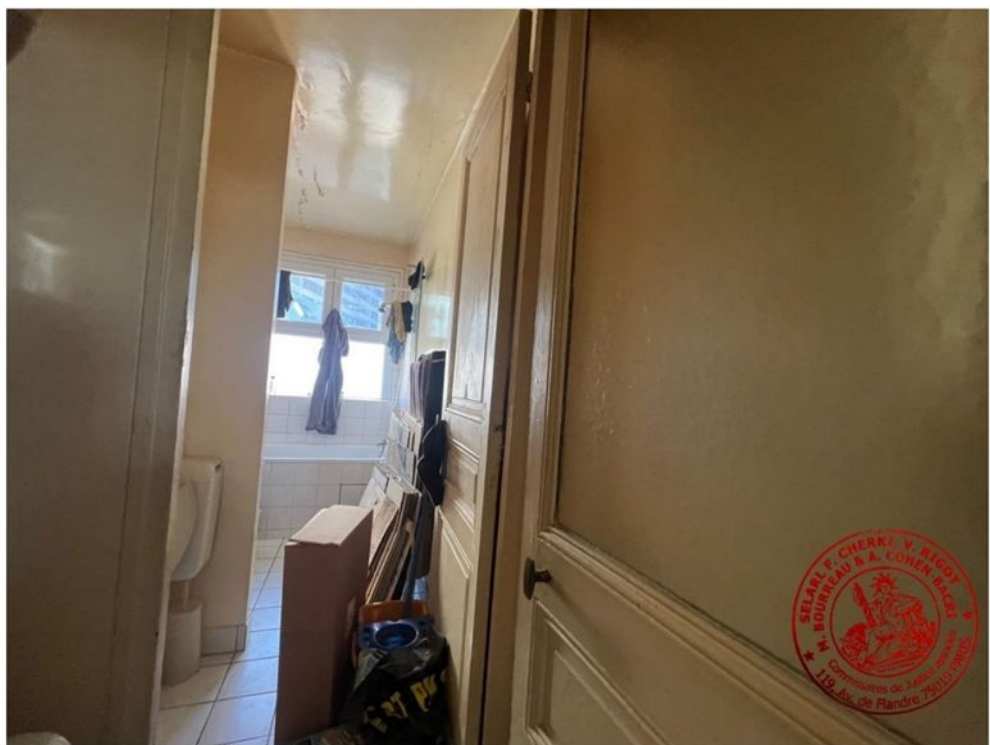
Photographie n°50.





Photographie n°51.





Photographie n°52.

- **Chambre à droite :**



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

La peinture du plafond et des murs est à l'état d'usage avancé.
L'ensemble est ancien, sale et poussiéreux.

Je note des écailllements de peinture en allège de la fenêtre.

Le parquet au sol, à lames droite, ancien, est à l'état d'usage.
L'ensemble est sale et poussiéreux.

La pièce est éclairée par une fenêtre, deux vantaux, à l'état d'usage. Les vitrages sont intacts.

Une suspension lumineuse.

Un radiateur électrique.





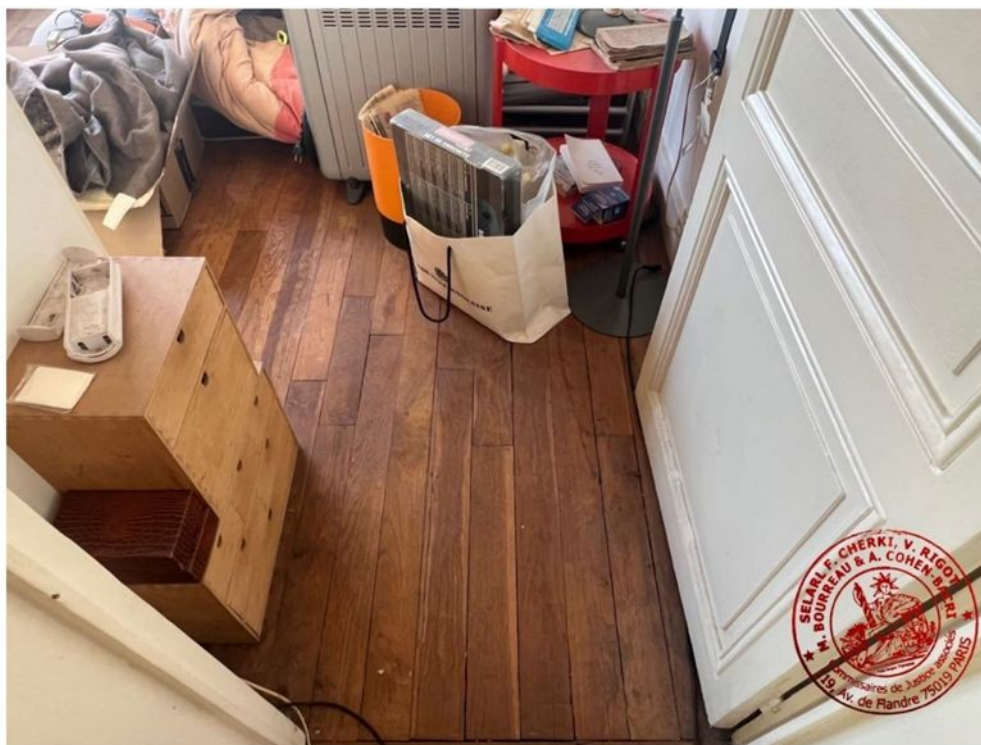
Photographie n°53.





Photographie n°54.





Photographie n°55.





Photographie n°56.





Photographie n°57.





Photographie n°58.





Photographie n°59.





Photographie n°60.





Photographie n°61.



⇒ **A mon départ, le serrurier referme la porte palière de l'appartement.**

Cave – lot n°7 – sous-sol – 2^{ème} porte gauche :

L'accès n'est pas possible ce jour.

La capture d'écran et les soixante-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

