

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

**Delphine DEDIEU & Claire GLOTIN**  
**Commissaires de Justice salariées**  
**Pierre-Luc LAMESCH**  
**Clerc habilité aux constats**

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 DECEMBRE**

**DE 09H30 A 10H00**

**À LA REQUÊTE DU :**

**Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble du 52, Rue René Boulanger  
à 75010 Paris**

**Représenté par son syndic en exercice, la société** [REDACTED]  
[REDACTED] société par actions simplifiée, au capital de  
3.000,00 Euros, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de  
Paris sous le numéro B.524.871.266, dont le siège social est situé 164, Rue  
Ordener à 75018 PARIS, agissant poursuites et diligences de son  
représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

**Ayant pour Avocat : Maître Julien KRIEF, Avocat au Barreau de Paris, 30,  
Rue Eugène Flachat à 750017 Paris,**



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

### **AGISSANT EN VERTU :**

- D'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de Paris (Pôle civil de proximité) en date du 28 Mars 2023, signifié le 18 Avril 2023, et définitif.
- D'un commandement de payer valant saisie immobilière délivré le 17 Septembre 2025, par **Maître Anna COHEN-BACRI, commissaire de Justice associée au sein de la SELARL CHERKI-RIGOT-BOURREAU-COHEN-BACRI.**

### **À L'ENCONTRE DE :**

- **Madame** [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] de nationalité japonaise, célibataire, domiciliée 24, Rue Beauregard à 75002 Paris

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

Dans un immeuble sis à 1, Rue de Lancry et 52, Rue René Boulanger à 75010 Paris

Cadastré Section BG Numéro 15

Pour une contenance de 8a65ca

\*\*\*\*\*

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître DEMORTREUX, Notaire à PARIS, le 21 janvier 1952 transcrit au 2ème Bureau des Hypothèques de la Seine le 21 mars 1952 volume 1516 numéro 14.

Modificatif établi par Maîtres MILLET et LABOURDETTE, Notaires à BOURG LA REINE, le 20 décembre 1971 publié au 3ème Bureau des Hypothèques de PARIS le 2 février 1972 volume 273 numéro 2.

Modificatif établi par Maître MILLET, Notaire à BOURG LA REINE, le 3 mai 1973 publié le 15 juin 1973 volume 713 numéro 1

Modificatif établi par Maître SOLUS, Notaire à PARIS, le 6 mars 1985 publié le 3 mai 1985 volume 4494 numéro 12.

Modificatif établi par Maître MORIN, Notaire à BOULOGNE BILLANCOURT, le 10 décembre 1999 publié le 31 janvier et 5 mai 2000 volume 2000 P numéro 690 suivi d'une attestation rectificative publiée le 5 mai 2000 volume 2000 P numéro 3082.



Modificatif établi par Maître MONTOURCY, Notaire à PARIS, le 16 janvier 2004 publié le 19 mars 2004 sages B214P03 volume 2004 P numéro 1776.

Modificatif établi par Maître ROCHECHOUART MORTEMART, Notaire à PARIS, le 21 décembre 2010 publié le 17 février 2011 sages B214P03 volume 2011 P numéro 934.

Modificatif établi par Maître GINON, Notaire à LYON, le 22 mai 2019 publié le 18 juin 2019 sages B214P03 volume 2019 P numéro 3199.

Modificatif établi par ledit notaire le 22 mai 2019 publié le 18 juin 2019 sages B214P03 volume 2019 P numéro 3200 repris pour ordre le 6 septembre 2019 sous les références de dépôt B214P03 2019 D 7650.

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

LE LOT NUMERO QUARANTE SEPT (47) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Dans le bâtiment du Groupe D (sur la rue René Boulanger) au rez-de-chaussée sur cour à la suite des locaux du premier lot, une pièce ayant accès direct sur la cour.

Droit à l'usage du poste d'eau et du water-closet communs dans la cour.

Et les 5/1001èmes des parties communes générales.

Et les 3/264èmes des parties communes au bâtiment dénommé Groupe D.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :**

Ces biens appartiennent à **Madame** [REDACTED] [REDACTED] pour les avoir acquis selon acte reçu par Maître PICHON, Notaire à PARIS, le 23 août 2001, au 3ème bureau des Hypothèques de PARIS le 4 octobre 2001 sages B214P03 volume 2001P numéro 5878.

**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, PIERRE-LUC LAMESCH, CLERC HABILITÉ AUX CONSTATS, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSIGNÉE,**

Me suis rendue ce jour à Paris (75010) – 52, Rue René Boulanger, et là étant à 09 Heures et 30 Minutes, en présence de :

- **Monsieur [REDACTED] [REDACTED]** serrurier
- **Madame Laetitia CASTRO**, témoin
- **Madame Nathalie BARBIERO**, témoin
- **Monsieur Benjamin SAVIGNAC**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre au sein de la société DIAGNEOS,

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

## Quartier :

L'immeuble se situe dans le Quartier « Porte Saint-Martin ».

Le boulevard périphérique se trouve à environ 20 minutes en véhicule motorisé.

Les stations de Métro les plus proches sont les stations « **Jacques Bonsergent** » (ligne 5) à environ 270 mètres à pieds (4mn) et « **République** » (lignes 3-5-8-9-11) à environ 350 mètres à pieds (6mn).



Capture d'écran – « Google Maps »

## Extérieur :

L'immeuble sis **52, Rue René Boulanger** est un bâtiment construit vers 1850.

La façade de l'immeuble est recouverte d'un enduit de parement de couleur crème du 1<sup>er</sup> premier au 2<sup>ème</sup> étage.

La façade du rez-de-chaussée est recouverte d'une peinture blanche d'aspect récent et en bon état général.

La porte cochère en bois à deux vantaux est à l'état d'usage.

Celle-ci est équipée d'une platine digicode et d'un système vigik.

La partie basse des menuiseries présente quelques traces d'usure.



Photographie n°1.



Photographie n°2.



Photographie n°3.

## **Porche et cour de l'immeuble :**

La cour de l'immeuble est entièrement recouverte de pavés, au sol.

En partie centrale, un espace arboré correctement entretenu.

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

On accède à la cour depuis le porche par un portail métallique à deux vantaux recouverts de peinture noire.

Les deux vantaux se manipulent correctement, le crochetage est fonctionnel.

Pour le porche, les poutres anciennes en bois au plafond, sont en bon état général.

Les murs sont en pierre ancienne, partiellement recouverte de chaux et de peinture crème.

Les bordures de trottoirs sont en bon état général.

Au sol, les pavés carrossables, identiques à la cour, sont en très bon état général.

La porte cochère en bois à deux vantaux avec partie vitrée est en bon état général.

Présence de grilles de défense extérieurs en fer à motif décoratif.

La porte est équipée d'un digicode.

L'immeuble bénéficie d'un gardien.

La loge de gardien se situe en partie droite de la cour.

Les horaires sont indiqués sur les vitrages de la loge :

- Du lundi au vendredi : 10h-13h et 17h-19h30.
- Le samedi matin : 10h-13h



Photographie n°4.



Photographie n°5.



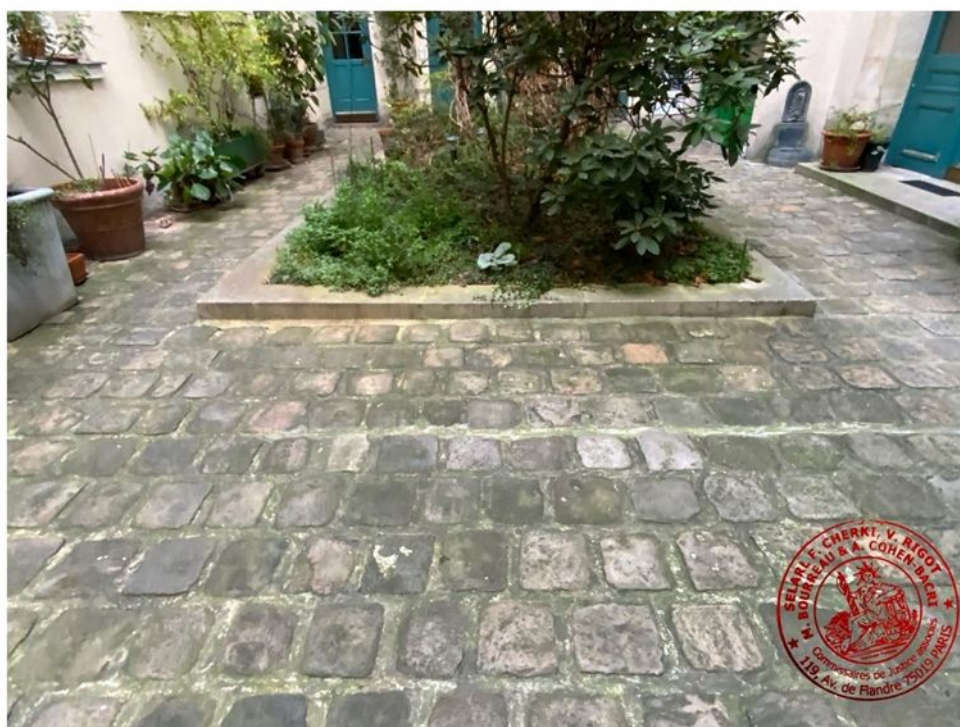
Photographie n°6.



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.



Photographie n°18.



Photographie n°19.



Photographie n°20.



Photographie n°21.



Photographie n°22.

## **Appartement au rez-de-chaussée gauche dans la cour :**

L'appartement se situe au fond de la cour en partie gauche.  
Il s'agit de l'avant dernière porte avant l'accès au bâtiment C.

La porte palière est recouverte d'une peinture crème largement dégradée avec de multiples écailllements de peinture.

La serrure basse est manquante.

La serrure haute est en place.

Une poignée de tirage est en place en partie centrale.

La porte présente de multiples traces de frottement et de multiples écailllements de peinture.

A gauche de la porte, une fenêtre haute, protégée par une grille de défense extérieurs en fer.

Cette fenêtre semble être un châssis fixe équipé d'un vitrage.

A 09h30, je toque à la porte palière (je note l'absence de sonnette).

Je constate l'absence de toute réponse.

**Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] procède au crochetage et à l'ouverture de la porte palière.

La porte déverrouillée, je constate l'impossibilité matérielle d'ouvrir cette porte (qui s'ouvre en poussant), eu égard à un encombrement très important à l'intérieur de l'appartement.

En partie basse, la porte est complètement bloquée et ne bouge pas.

J'arrive à bouger/voiler la porte de quelques centimètres en partie haute et à réaliser quelques clichés photographiques de l'intérieur de l'appartement.

L'appartement est complètement obstrué d'affaires mobilières et personnelles, sur toute la surface visible depuis la porte palière.

Derrière le vitrage de la fenêtre haute, un ensemble d'affaires amalgamées sont visibles.

**Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] referme et reverrouille la porte palière.

⇒ **Je me suis retirée à 10 Heures.**



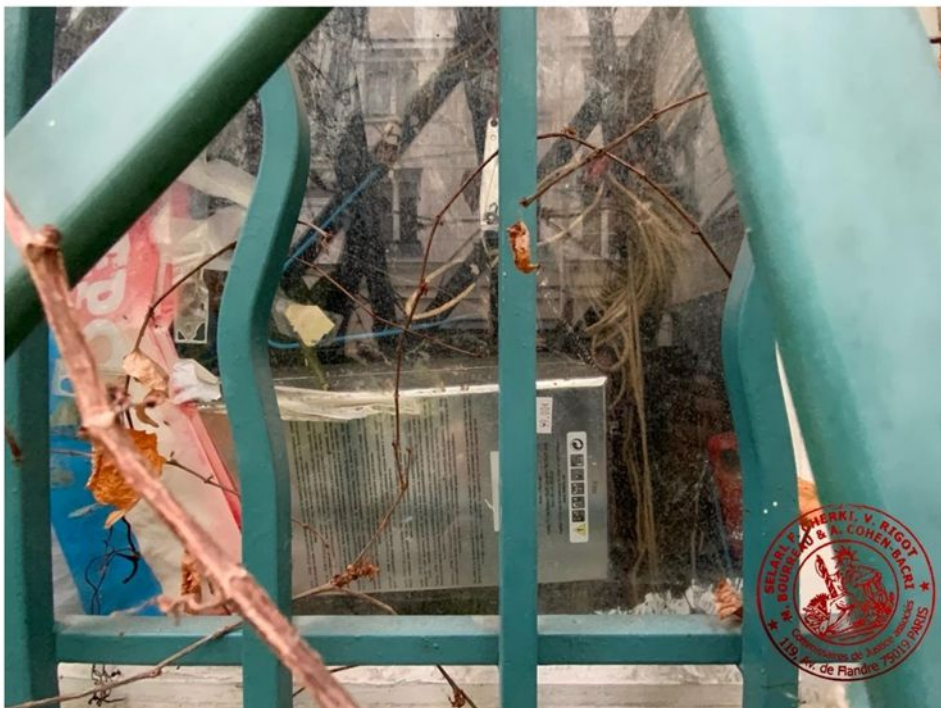
Photographie n°23.



Photographie n°24.



Photographie n°25.



Photographie n°26.



Photographie n°27.



Photographie n°28.



La capture d'écran et les vingt-huit 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**

