

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

Delphine DEDIEU et Claire GLOTIN
Commissaires de Justice salariées
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-SIX ET LE DIX-NEUF MARS
DE 16 HEURES 00 À 17 HEURES 30

A LA REQUETE DU :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 11-15, RUE ERARD À PARIS (75012),

Représenté par son syndic en exercice, la ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ 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 ■■■ ■■■ ■■■■ 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 10 juillet 2025, signifié le 12 août 2025 et définitif,
- **D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 19 novembre 2025 par Maître Anna COHEN-BACRI, Commissaire de Justice associée** au sein de la SELARL CHERKI – RIGOT – BOURREAU – COHEN-BACRI, Commissaires de Justice associés à la résidence de PARIS (75019),

À L'ENCONTRE DE :

Monsieur [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Né le [REDACTED] [REDACTED]
Célibataire
15, rue Erard
Appartement 15B04
75012 PARIS

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE DANS LEQUEL SE SITUE LE LOT SAISI :

Dans un immeuble sis 11, 13 et 15, rue Erard à PARIS (75012)
Cadastré CT 23 et CT 20
Pour une contenance de 41 ares et 31 centiares et 86 centiares



DESIGNATION DU LOT OBJET DE LA SIASIE :

LE LOT N°254 de l'état descriptif de division et les 311/100000 des parties communes générales, bâtiment B, 15^{ème} étage, 2^{ème} porte gauche en quittant l'escalier, un appartement 15B4

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 (75012) – 15, rue Erard**, et là étant, à 16 heures 00, en présence de :

- **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] serrurier,
- **Madame Laëtitia CASTRO**, témoin sans aucun lien avec les parties,
- **Monsieur Kilian SIGAUD**, témoin sans aucun lien avec les parties,



- **Monsieur Benjamin SAVIGNAC**, SARL DIAGNEOS,
diagnostiqueur,

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



**PARIS (75012)
15, RUE ERARD**

INFORMATIONS

La résidence est située **11-13-15, rue Erard à PARIS (75012)**, dans le quartier « **Picpus** ».

La station la plus proche est « **Reuilly-Diderot** » (sur la ligne 9) et se situe à 4 minutes à pied (228 mètres).

La résidence dispose d'un gardien qui se trouve au sein de l'immeuble sis **15, rue Erard**.

Chaque immeuble est constitué de 19 étages.

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



FACADE DE L'IMMEUBLE

La façade est constituée d'un ensemble immobilier de grande hauteur, à usage d'habitation, comprenant plusieurs niveaux en élévation.

Elle est revêtue principalement d'un enduit de teinte claire, en état d'usage, avec présence de salissures, traces de ruissellement et encrassement par endroits.

Les niveaux sont rythmés par de nombreux balcons en saillie, avec garde-corps pleins ou ajourés, également en état d'usage.

Le soubassement est traité avec un revêtement distinct de teinte plus foncée, en état d'usage.

Les menuiseries extérieures sont de type fenêtres et baies vitrées, intégrées dans l'ensemble, en état d'usage.





Photographie n°1.





Photographie n°2.





Photographie n°3.



PARTIES COMMUNES

HALL D'ENTREE

Le hall d'entrée est constitué d'un espace commun de distribution, de volume important, accessible depuis l'extérieur par une porte vitrée.

Le sol est revêtu de dalles en pierre ou marbre poli, de teinte claire, en bon état d'entretien, avec présence d'un tapis d'entrée en partie centrale.

Les murs sont habillés d'un revêtement type mosaïque de petite dimension, en état d'usage, sans désordre apparent.

Le plafond est de teinte claire, intégrant un éclairage indirect ainsi que des luminaires encastrés, en état de fonctionnement.

Le hall est équipé, sur un pan de mur, d'un ensemble de boîtes aux lettres en bois, fixées en applique, en bon état d'usage.

Il est également observé la présence de bacs végétalisés intégrés, participant à l'aménagement des lieux, en bon état d'entretien.



En fond de hall, se trouvent les accès aux ascenseurs, composés de plusieurs portes métalliques, en état d'usage, ainsi qu'un mur décoratif.

L'ensemble apparaît propre, entretenu et en bon état général.





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.



ESCALIER ACCESSIBLE DEPUIS LE HALL D'ENTREE

Je relève la présence d'un escalier desservant les différentes étages de l'immeuble.





Photographie n° 19.





Photographie n°20.





Photographie n°21.



PALIER DU QUINZIEME ETAGE

Le palier est constitué d'un espace de circulation desservant plusieurs lots.

Le sol est revêtu de dalles de type pierre de teinte sombre, à inclusions claires, en état d'usage, avec quelques traces et marques superficielles liées à la circulation.

Les murs sont habillés, pour partie, de panneaux en bois verni de teinte foncée, et pour partie de revêtements muraux de teinte claire, en état d'usage, sans désordre apparent.

Le plafond est également revêtu de panneaux bois, intégrant des points lumineux encastrés, en état de fonctionnement.

Il est observé la présence de portes palières ainsi que de locaux techniques, l'ensemble en état d'usage.





Photographie n°22.





Photographie n°23.





Photographie n°24.





Photographie n°25.





Photographie n°26.



ESCALIER ACCESSIBLE DEPUIS LE PALIER DU QUINZIEME ETAGE

Je relève la présence d'un escalier desservant les différentes étages de l'immeuble.





Photographie n°27.





Photographie n°28.





Photographie n°29.



APPARTEMENT N°4

Je frappe à la porte à plusieurs reprises, sans succès.

Par courrier en date du **05 mars 2026**, j'ai convoqué **Monsieur** [REDACTED] **CARRETTE** pour ce jour à 16 heures 00, en l'avertissant qu'en son absence, je serais contrainte de faire procéder à l'ouverture forcée de la porte par un serrurier requis à cet effet.

Devant l'absence de réponse, je requiers le concours de **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] afin de procéder à l'ouverture forcée de la porte.

ENTREE

Le sol est revêtu d'un parquet en bois de type mosaïque, en état d'usage, présentant des traces d'usure et quelques salissures.

Les murs sont peints en blanc, en état d'usage, avec quelques marques et traces.

Le plafond est peint en blanc, en état d'usage, sans désordre apparent.



Les menuiseries (portes, placards intégrés, plinthes) sont peintes en blanc, en état d'usage, avec des traces d'utilisation.

Les placards intégrés sont en état d'usage, avec présence d'équipements techniques (canalisations, éléments de ventilation) visibles à l'intérieur.





Photographie n°30.





Photographie n°31.





Photographie n°32.





Photographie n°33.



SALLE DE BAIN

Le sol est revêtu de petits carreaux de type mosaïque, en état d'usage, présentant des traces d'usure et des salissures.

Les murs sont partiellement revêtus de faïence au droit des équipements sanitaires et peints en blanc sur les autres surfaces, le tout en état d'usage, avec quelques traces et salissures.

Le plafond est peint en blanc, en état d'usage, sans désordre apparent.

Les équipements sanitaires (lavabo sur colonne, cuvette WC, baignoire) sont en état d'usage, avec des traces d'utilisation.

La faïence de la baignoire est en état d'usage, avec des joints marqués et des traces d'usure.





Photographie n°34.





Photographie n°35.





Photographie n°36.





Photographie n°37.





Photographie n°38.





Photographie n°39.





Photographie n°40.



PIECE DE VIE

Le sol est revêtu d'un parquet en bois de type mosaïque, en état d'usage, présentant des traces d'usure, rayures superficielles et quelques salissures.

Les murs sont peints en blanc, en état d'usage, avec présence de traces, marques et légères salissures par endroits.

Le plafond est peint en blanc, en état d'usage, présentant des irrégularités d'aspect ainsi que des traces d'humidité localisées, notamment à proximité de la fenêtre en partie haute (écaillage et cloquage visibles).

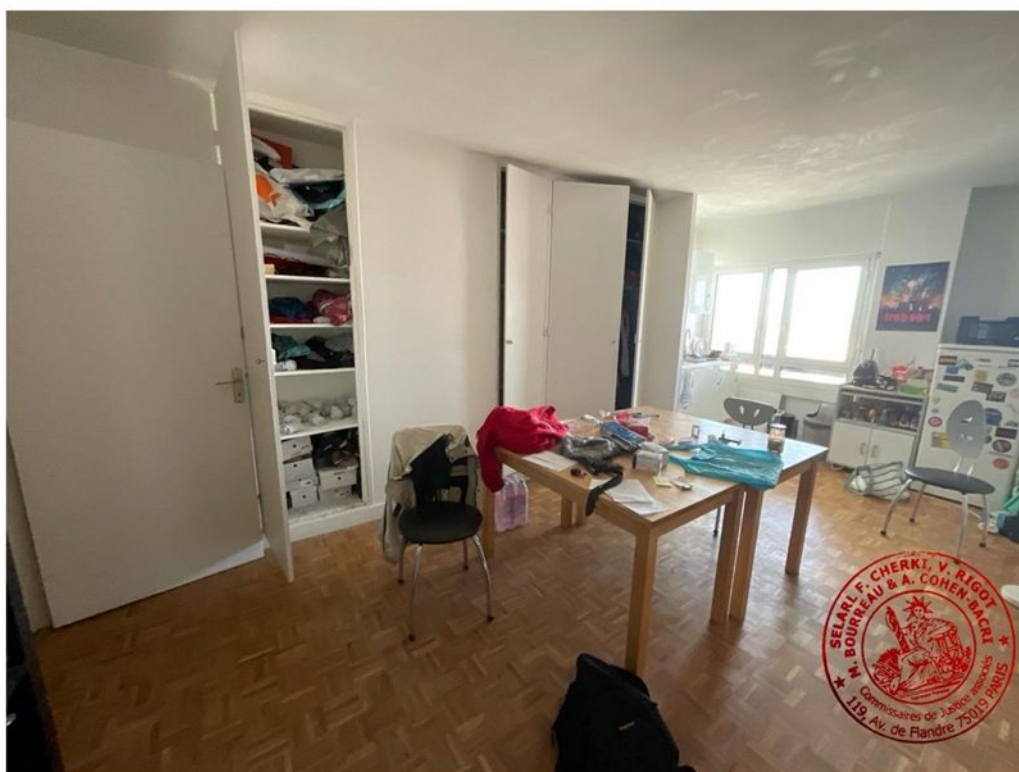
Les menuiseries (portes, placards, plinthes) sont peintes en blanc, en état d'usage, avec quelques marques et traces d'utilisation.

Dans l'espace cuisine, le sol est revêtu de carrelage, en état d'usage, et les murs sont partiellement revêtus de faïence au droit des équipements, également en état d'usage.

Les éléments de cuisine (meubles hauts et bas, plan de travail, évier et crédence) sont en état d'usage, avec des traces d'utilisation.



Sur la table à manger, je relève la présence de courriers au nom de **Monsieur** [REDACTED] [REDACTED] ainsi que d'un passeport à son nom.



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.





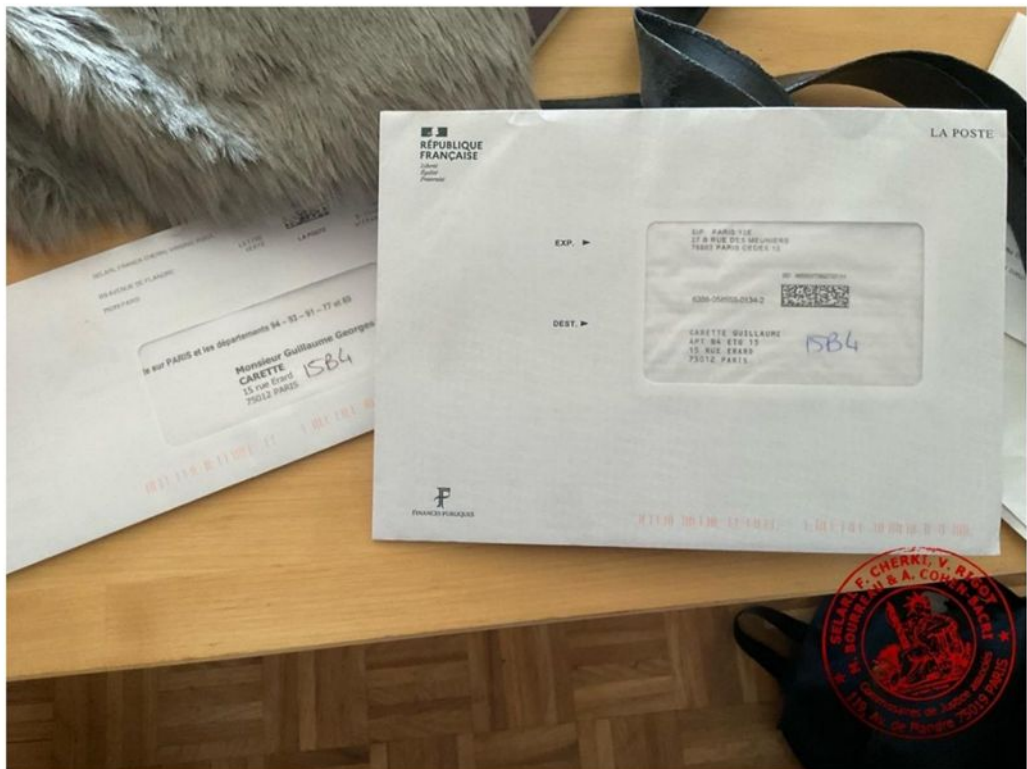
Photographie n°52.





Photographie n°53.





Photographie n°54.



CHAMBRE

Le sol est revêtu d'un parquet en bois de type mosaïque, apparaissant en état d'usage, avec des traces d'usure et quelques salissures ponctuelles.

Les murs sont recouverts d'une peinture blanche, globalement en état d'usage, présentant quelques marques, traces et légères irrégularités.

Le plafond est également peint en blanc, en état d'usage, avec un aspect légèrement irrégulier compte tenu des sous-pentes et de la configuration mansardée.

Les menuiseries (porte, encadrements, plinthes) sont peintes en blanc, en état d'usage, avec quelques traces d'usage.

Les ouvertures sont équipées de rideaux occultants, en état d'usage.





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.





Photographie n°66.



Les soixante-six photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention et comportent le cachet de l'Étude.

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

