

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 & Catalina HODOR
Clercs habilités aux constats

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



SELARL
FRANCK CHERKI & VIRGINIE RIGOT
Huissiers de Justice Associés

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE VINGT-TROIS AVRIL

DE 10H00 A 12H40

À LA REQUÊTE DU :

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Opportuna » sis
37-39, Boulevard Marc Chagall – 22-28, Rue Georges Seurat à
93600 Aulnay-sous-bois,**

Représenté par son Syndic en exercice, le ■■■■■ ■■■■■
■■■■■ ■■■■■ société par actions simplifiée, au capital de
10.000,00 Euros, immatriculée au registre du commerce et des
sociétés de Paris sous le numéro 518.931.340, dont le siège social
est sis 74, Boulevard de Reuilly à 75012 Paris, agissant
poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en
cette qualité audit siège

**Ayant pour Avocat : Maître Cécile LEMAISTRE BONNEMAY,
Avocat à la Cour, 14, Rue Soufflot à 75005 Paris**



AGISSANT EN VERTU :

- Un jugement réputé contradictoire, rendu en premier ressort par le Tribunal de Proximité de Aulnay-Sous-Bois, en date du 29 Juin 2023 (RG n°11-23-001278), signifié en date du 18 Octobre 2023 et devenu définitif.
- Un commandement de payer valant saisie immobilière, signifié par **Maître Delphine DEDIEU, commissaire de Justice salariée au sein de la SELARL CHERKI-RIGOT-BOURREAU-COHEN-BACRI**, en date du 16 Décembre 2025.
- Une ordonnance rendue sur requête par le Juge de l'Exécution près le Tribunal Judicaire de Bobigny en date du 03 Avril 2026 (RG n°26/01722),

À L'ENCONTRE DE :

- **Madame** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] née le [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - [REDACTED] de nationalité française,
domiciliée 62, Bis, Avenue des Minimes à 94160 Saint-Mandé



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

Dans un immeuble sis 37-39 boulevard Marc Chagall et 22-28 rue
Georges Seurat 93600 Aulnay-sous-Bois

Cadastré DV n° 56

Pour une contenance de 47 ares et 64 centiares

DÉSIGNATION DES LOTS, OBJETS DE LA SAISIE :

Dans le lot Volume n°1 :

LE LOT N°1127 de l'état descriptif de division et les 485/100000
des parties communes générales, bâtiment I, escalier D, au 4ème
étage, porte face, un appartement n°D404.

LE LOT N°1279 de l'état descriptif de division et les 46/100000
des parties communes générales, bâtiment I, escaliers A-B-C-D,
un emplacement de stationnement n°16.

LE LOT N°1251 de l'état descriptif de division et les 5/100000 des
parties communes générales, bâtiment I, escalier D, au 1er étage,
une cave n°16.

Ledit immeuble ayant fait l'objet d'un état descriptif de division en
volumes établi par acte de Maître MONTRE, Notaire à Pantin, du
12/06/2013, publié le 17/06/2013, Volume 2013 P n°2437.



Etat descriptif de division et règlement de copropriété établi par acte de Maître MONTRE, Notaire à Pantin, du 18/06/2013, publié le 01/07/2013, volume 2013 P n°2636.

Modificatif de Maître MONTRE, Notaire à Pantin, du 18/06/2014, publié le 16/07/2014, Volume 2014 P n°3028.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ :

Ces biens appartiennent à Madame [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] FOUEJEU par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de la Société anonyme à conseil d'administration [REDACTED] [REDACTED] RCS Nanterre [REDACTED] siège social 3 boulevard Galliéni 92130 Issy-les-Moulineaux, selon acte de Maître MONTRE, Notaire à Pantin, le 16/05/2014, publié le 10/06/2014, Volume 2014P n°02417.



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 & CATALINA HODOR, CLERCS HABILITÉS AUX CONSTATS, PRÈS LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS, DEMEURANT 119, AVENUE DE FLANDRE À 75019 PARIS, SOUSSIGNÉE,

Me suis rendue ce jour à AULNAY-SOUS-BOIS (93600) – 22, Georges Seurat – Bâtiment D, et là étant à 10 Heures, en présence de :

- **Monsieur Kamel REMILA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre, société MLS DIAG, de 10h00 à 11h10.
- **Monsieur Allaoua CHERFA**, diagnostiqueur technique immobilier et géomètre, société EBA DIAGNOSTICS, de 11h30 à 12h20.
- **Monsieur Michael BEAUFILS**, serrurier, de 10h00 à 11h10
- **Monsieur Denis BORLAT**, témoin, sans aucun lien avec les parties, de 10h00 à 12h20.



- **Monsieur Lucas GERBERON**, témoin, sans aucun lien avec les parties, de 10h00 à 12h20.

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

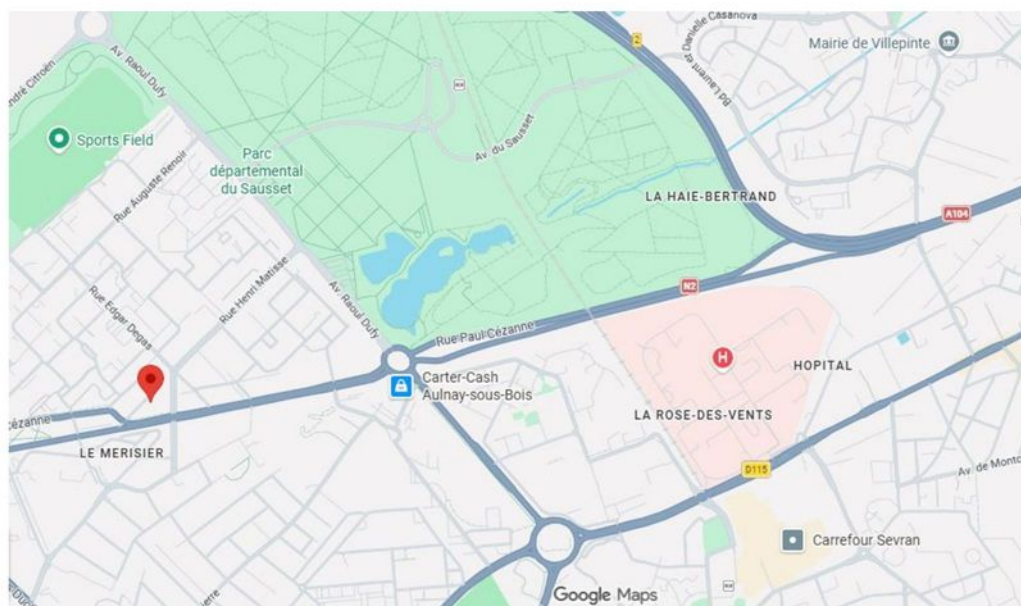
Quartier :

L'immeuble se situe dans le Quartier « **La Rose des Vents** », surnommé « **Cité des 3000** ».

La Mairie de Aulnay-sous-Bois est à environ 2,6 km, soit environ 36mn à pieds (8mn en voiture).

Les stations de RER les plus proches st les stations « **Villepinte** » « **Sevran Beaudottes** » (ligne B) à environ 1,6km et 2,4km à pieds (22 et 34mn).





Plan via « Google maps »



Extérieur :

Au niveau du rez-de-chaussée, les pierres de parements de type briquettes sont à l'état d'usage avec d'importantes manques.

En partie haute, l'enduit de parement, de couleur crème, est à l'état d'usage.

Les garde-corps sont positionnés devant les ouvertures.

La porte d'accès à l'immeuble, à deux vantaux, métallique, est équipée de poignées à boutons maréchal.

Les vitrages sont intacts.

La porte s'ouvre et se ferme correctement.

Le crochetage est fonctionnel.

Un boîtier digicode avec badge Vigik.

En pied d'immeuble, un ensemble de locaux commerciaux, dont celui d'alimentation générale à l'enseigne « ALDI »





Photographie n°1.





Photographie n°2.





Photographie n°3.





Photographie n°4.





Photographie n°5.



Parties communes de l'immeuble :

Le faux plafond avec spots encastrés est recouvert d'une peinture blanche à l'état d'usage.

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

Le pan de mur côté ascenseur est recouvert de pierres de parement, partiellement recouvertes de boiserie.

Les pierres de parement sont largement décollées en partie basse.

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

Une armoire à deux portes battantes.

L'éclairage est assuré par un ensemble de spots encastrés au faux plafond, dont plusieurs ne fonctionnent pas.

Un BAES.

Une batterie de boîte aux lettres.





Photographie n°6.





Photographie n°7.





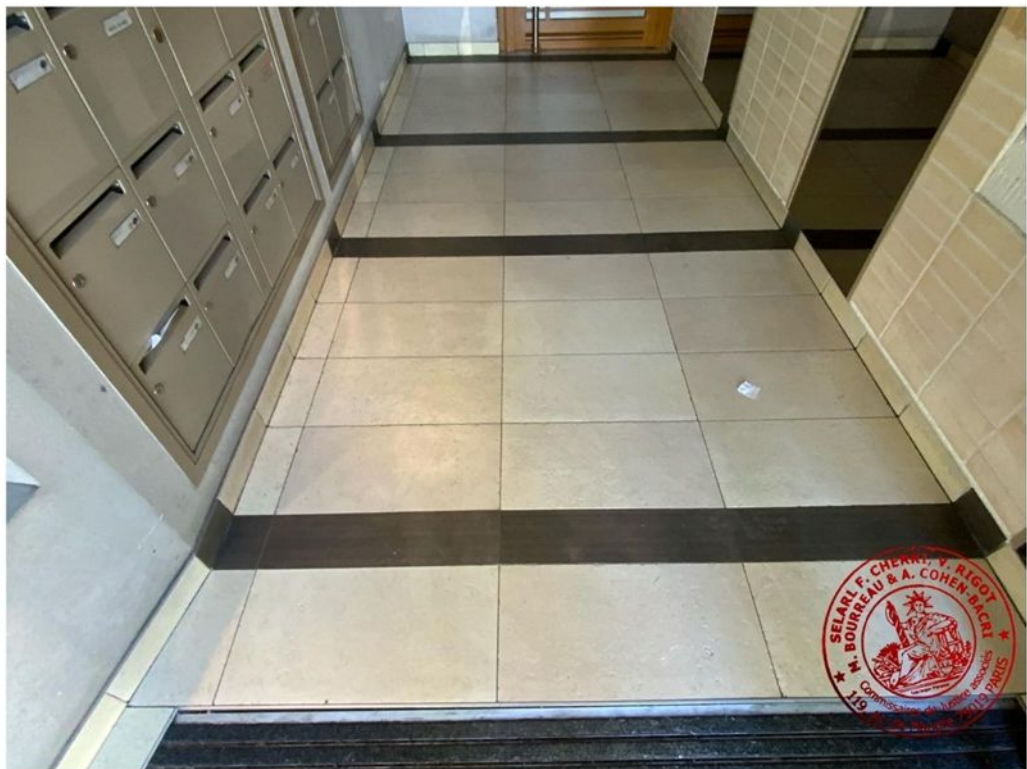
Photographie n°8.





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 4^{ème} étage :

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

Je note quelques traces de coulures et de salissures dans l'axe de l'ascenseur.

Les murs sont recouverts d'un papier beige à l'état d'usage avec des traces de salissure notamment en partie basse des murs.

Au sol, la moquette grise est à l'état d'usage.

Les encadrements de porte-palière et les porte-palières sont recouverts d'une peinture marron/taupe à l'état d'usage.

L'éclairage est assuré par un ensemble de luminaires fixés en applique, correctement fixé et fonctionnel, équipés de détecteurs de présence fixés au plafond.





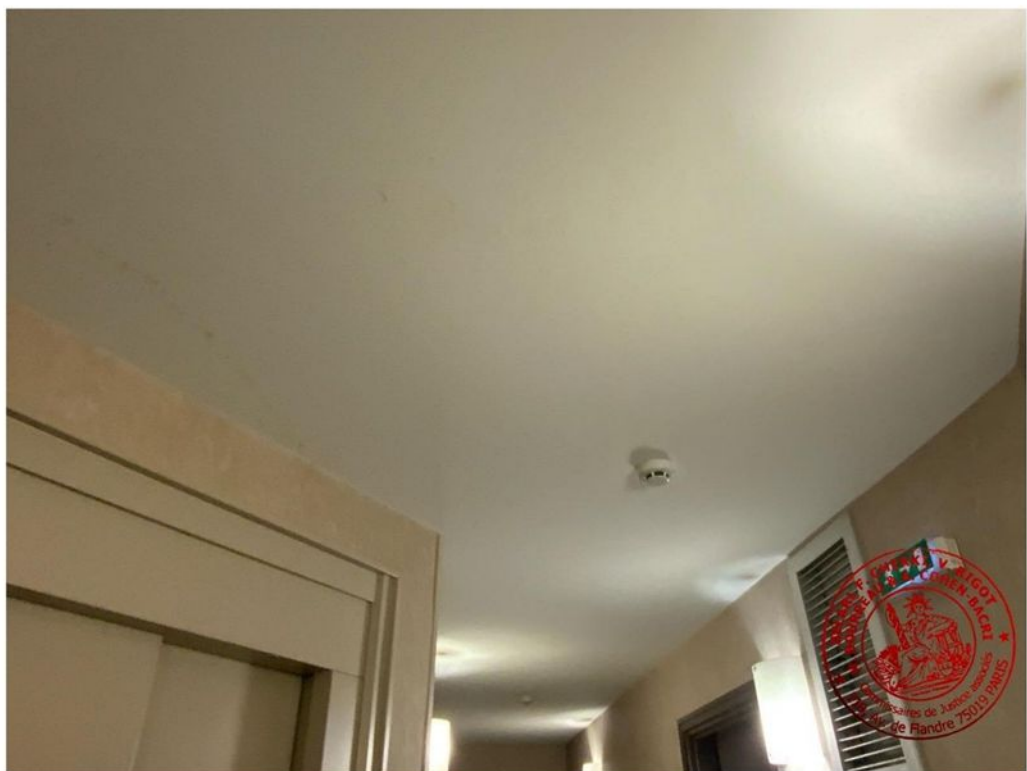
Photographie n°18.





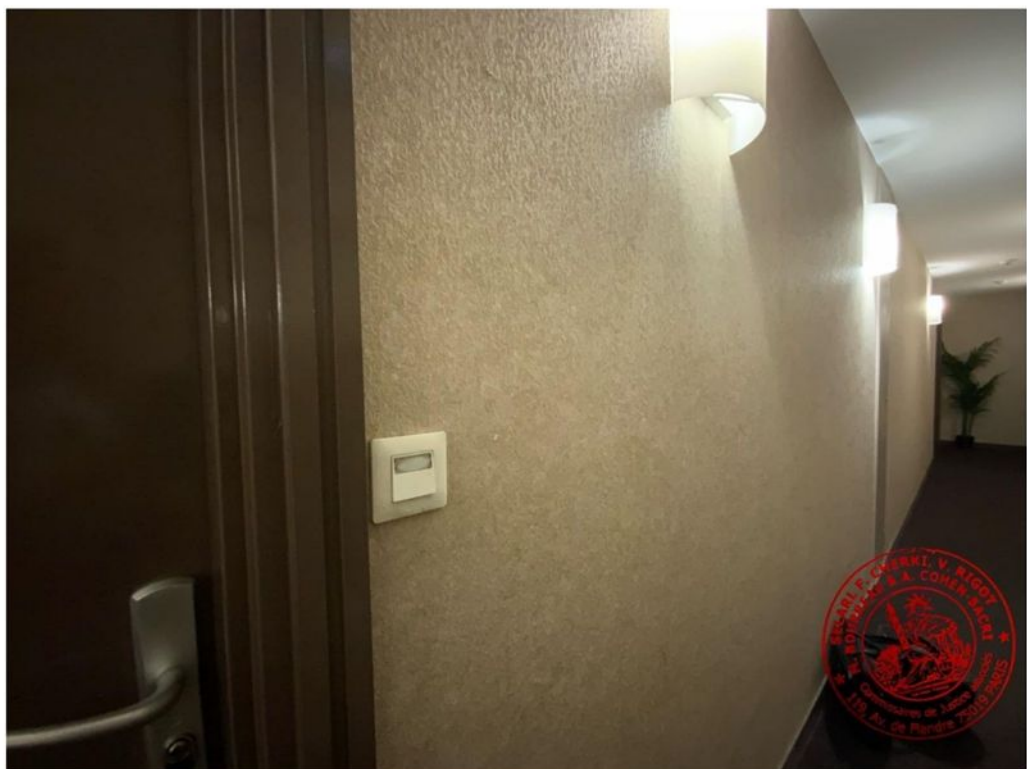
Photographie n°19.





Photographie n°20.





Photographie n°21.





Photographie n°22.



Cage d'escalier :

La sous-face de l'escalier et les murs sont recouverts d'une peinture à effet crépi de couleur blanche.

En partie basse, les murs sont recouverts d'une peinture grise de type résine.

Je constate de nombreuses traces d'usure et de salissure en partie basse des murs.

Les marches et contre-marches en béton sont recouverts d'une peinture grise à effet résine à l'état d'usage avancé.

A cet égard, je relève de nombreuses traces de salissure en partie centrale.

Sur les paliers des empièchements podotactiles.

Une main courante fixée sur l'intérieur et l'extérieur.

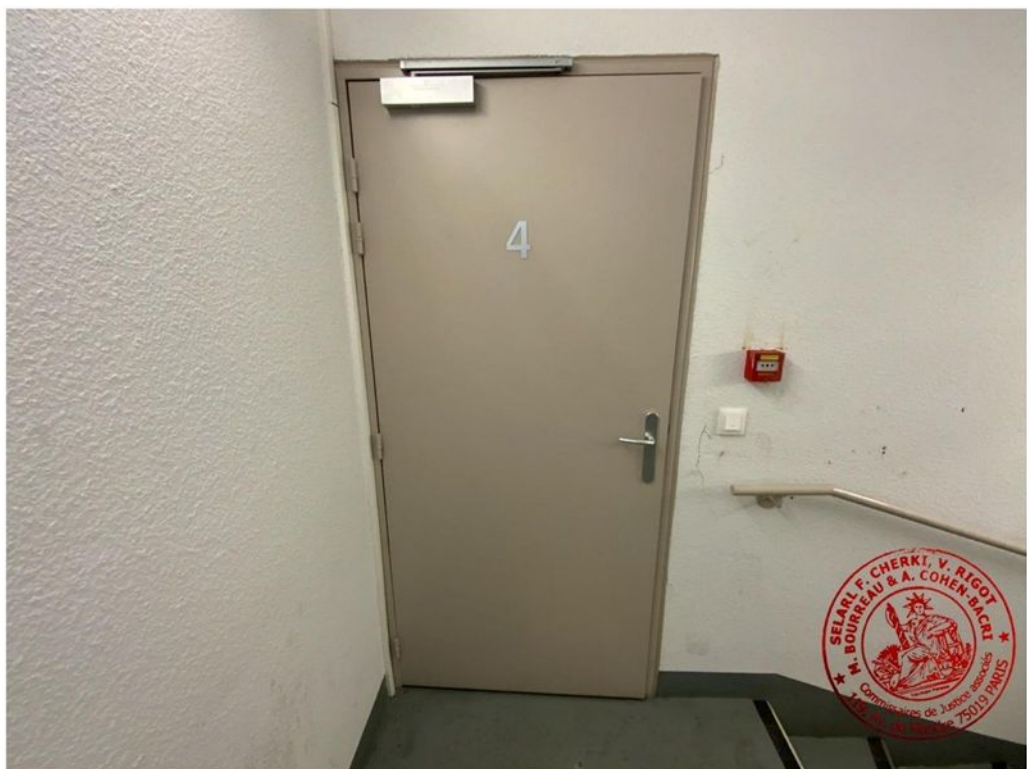
L'éclairage est assuré par des tubes néons fixés sur les paliers en partie haute.





Photographie n°23.





Photographie n°24.





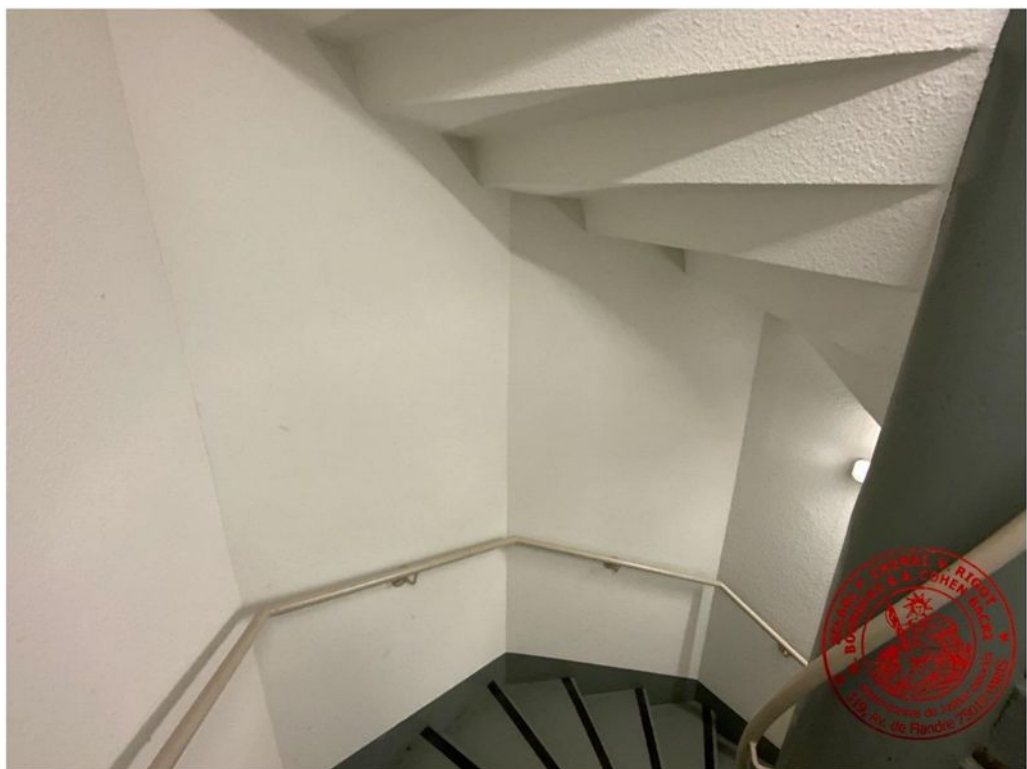
Photographie n°25.





Photographie n°26.





Photographie n°27.





Photographie n°28.





Photographie n°29.





Photographie n°30.





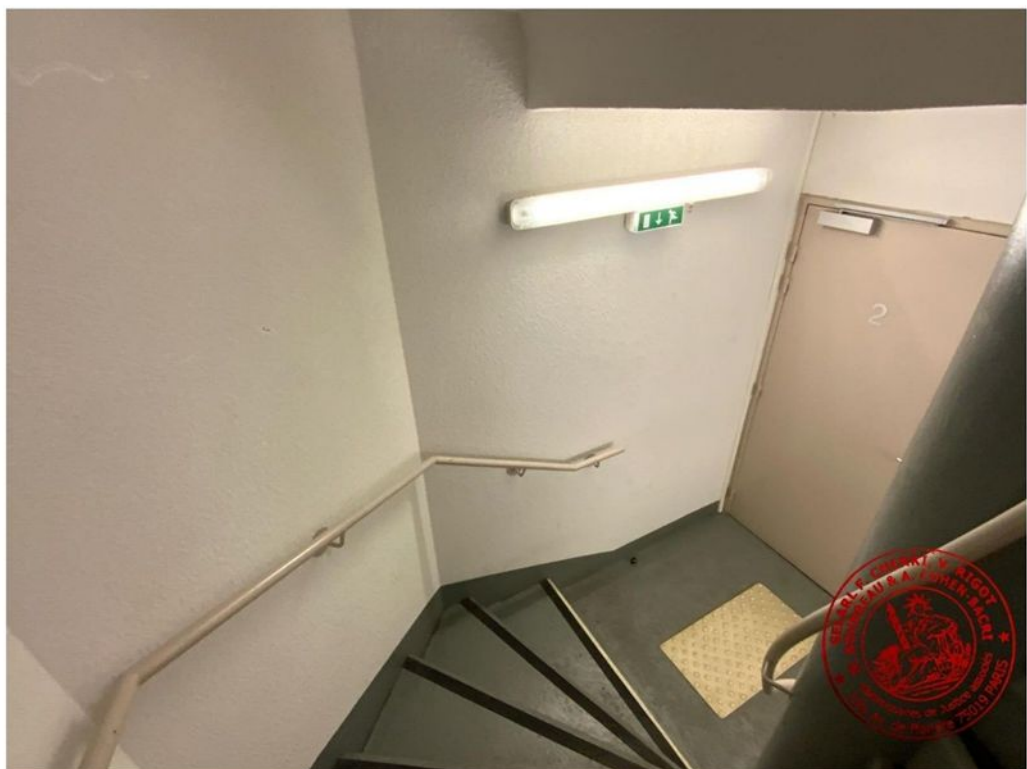
Photographie n°31.





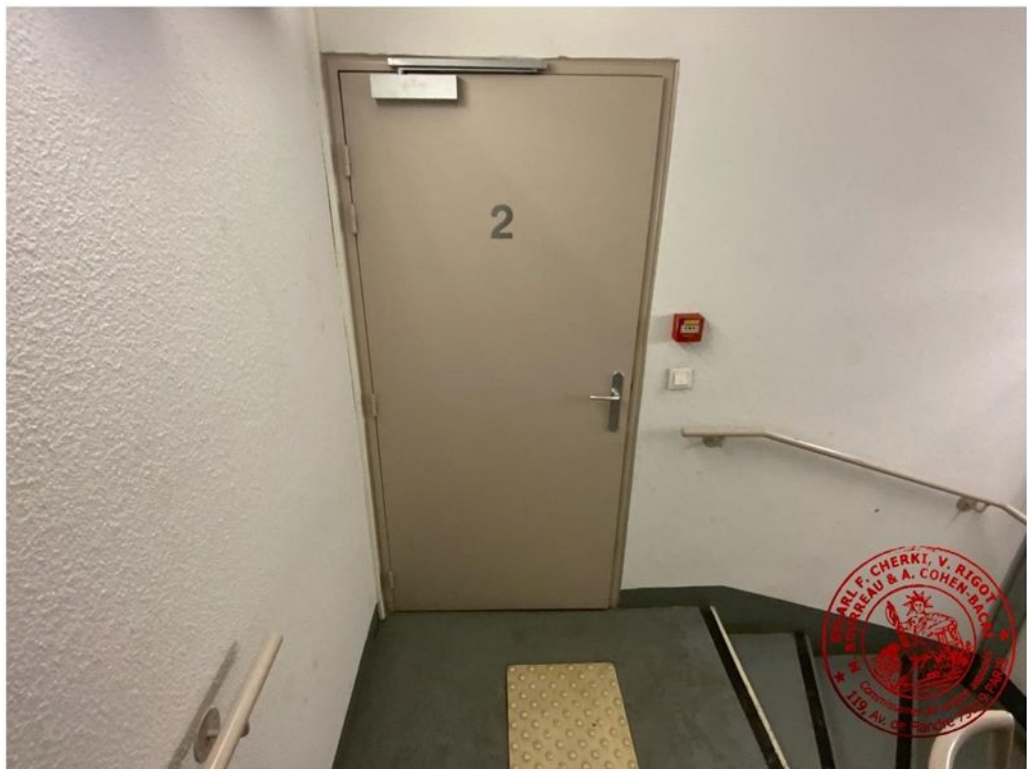
Photographie n°32.





Photographie n°33.





Photographie n°34.





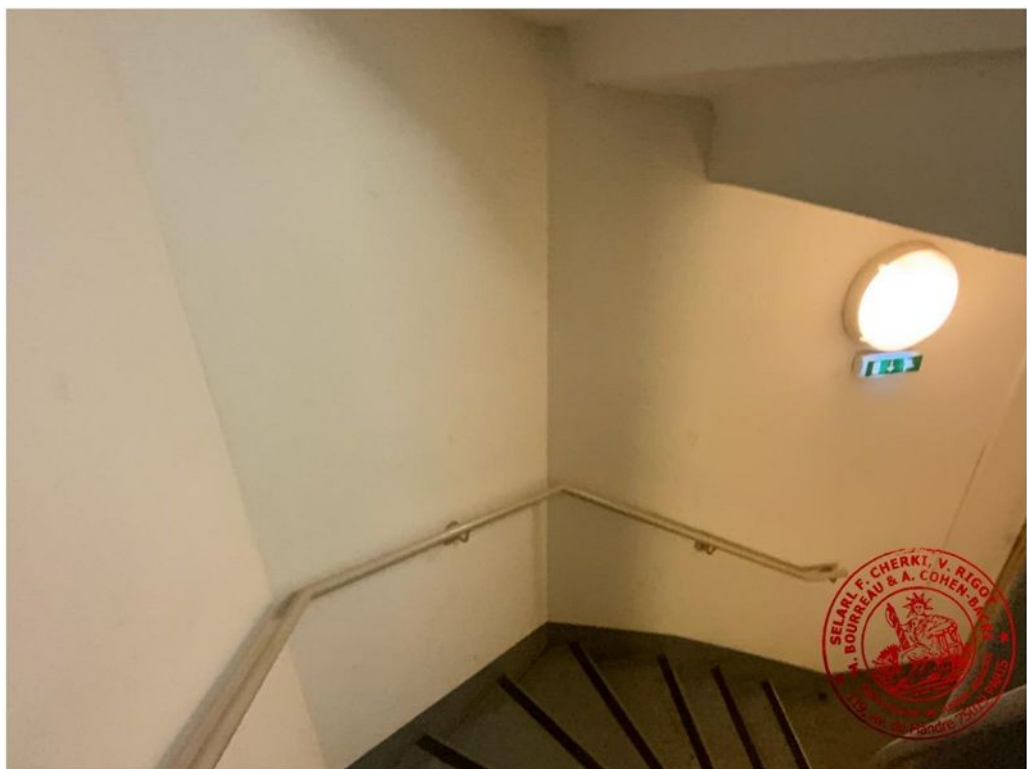
Photographie n°35.





Photographie n°36.





Photographie n°37.





Photographie n°38.





Photographie n°39.





Photographie n°40.





Photographie n°41.





Photographie n°42.





Photographie n°43.





Photographie n°44.





Photographie n°45.





Photographie n°46.



Ascenseur :

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

Les murs sont entièrement recouverts d'un habillage métallique à l'état d'usage.

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

Un important point d'impact dans l'axe du seuil de porte.

Face intérieure, les portes présentent des traces d'usure et de salissure.

Une platine d'appel fonctionnelle.

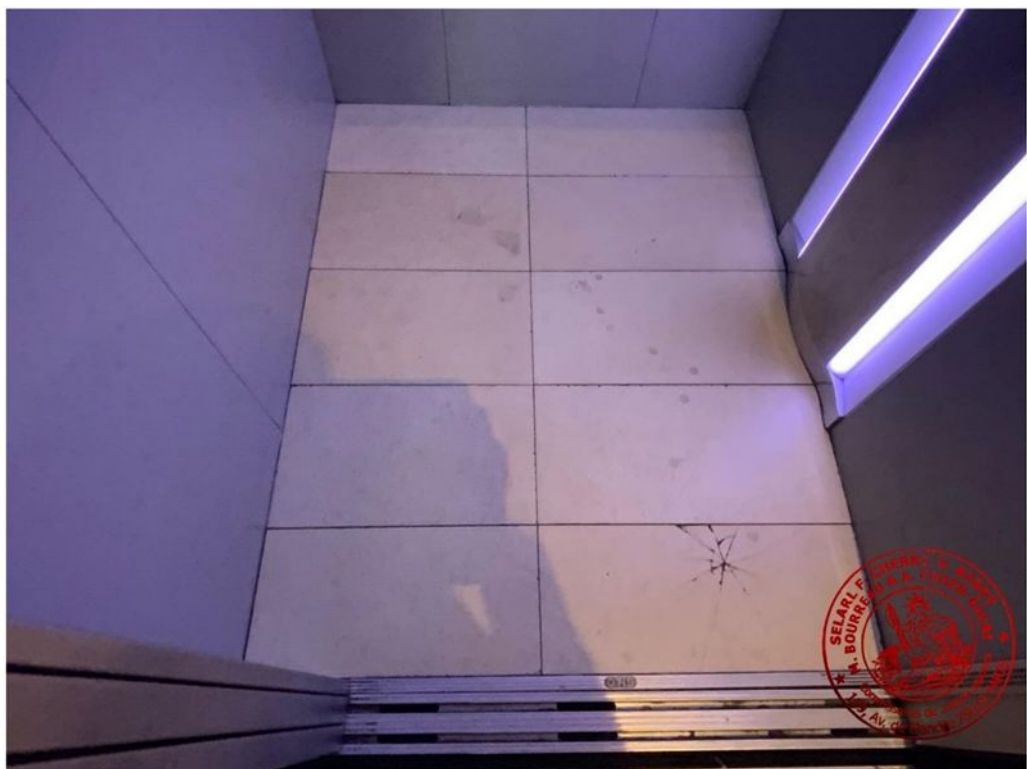
Un miroir dans le vitrage est intact.





Photographie n°47.





Photographie n°48.





Photographie n°49.





Photographie n°50.





Photographie n°51.





Photographie n°52.





Photographie n°53.



Appartement au 4^{ème} étage – porte face n°D.404 :

Je sonne et toque à la porte palière à de nombreuses reprises.

Je note l'absence de toute réponse.

Aucun bruit ne filtre depuis l'intérieur de l'appartement.

Monsieur Michael BEAUFILS commence ses opérations d'ouverture de la porte palière.

A 10 Heures et 30 Minutes, une voix féminine, semblant provenir de l'intérieur de l'appartement nous interpelle.

Les opérations d'ouverture de la porte palière sont alors arrêtées.

Depuis le palier, je décline mes prénoms, noms et qualité avant d'expliquer le motif de ma présence.

Malgré mes demandes, et explications, cette femme refuse d'ouvrir la porte palière et m'informe avoir contacté la Police.

A 10 heures et 38 Minutes, je contacte la Police.

A 11 Heures 20 Minutes, la Police me contacte par téléphone et m'informe qu'une patrouille arrive.



A 12 Heures, trois fonctionnaires de Police arrivent.

Je leur décline mes prénoms, noms et qualité avant de leur exposer le motif de ma présence et leur expose les circonstances.

L'un d'entre eux sonne et toque à la porte palière et s'annonce.

La porte palière s'ouvre.

Une femme invite les policiers à rentrer.

Puis, je suis invitée, avec le diagnostiqueur à rentrer dans l'appartement.



Je décline à la femme présente, accompagnée de son compagnon et de ses deux enfants (environ 5 ans et 2 ans), mes prénoms, noms et qualité avant de lui exploser le motif de ma présence.

- ⇒ Je lui remets **une copie de l'ordonnance rendue sur requête, ma Marianne étant apposée sur l'ensemble des pages, qu'elle consulte.**
- ⇒ **Elle me déclare se nommer Madame [REDACTED] née le [REDACTED]**
- ⇒ **A ma demande, elle me précise occuper l'appartement depuis plusieurs années, via l'IMMOBILIERE SOCIALE PLAINE COMMUNE (6, Rue Edouard Vaillant à 93200 Saint-Denis).**

Elle ne me remet aucun document justificatif type bail, quittance montant du loyer ...

- **Observations générales :**

Je constate que l'appartement est très encombré par le mobilier et de nombreuses affaires personnelles et vestimentaires.



- **Pièce principale :**

La porte palière est recouverte d'un plaquage en mélaminé sur la face extérieure.

Une serrure.

Une poignée.

Un œilleton.

Face intérieure, la porte est recouverte d'une peinture crème à l'état d'usage.

Les murs et les plinthes en bois sont recouverts d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Je relève des traces de salissure à hauteur de prise en main.

Une sortie douille/ampoule au plafond.

Au sol, le revêtement de type linoleum imitation parquet est à l'état d'usage pour les parties visibles.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage.

Les vitrages sont intacts.

Un volet roulant à ouverture manuelle extérieure.



Deux radiateurs.

Un interphone, sous réserve de fonctionnement.



Photographie n°54.





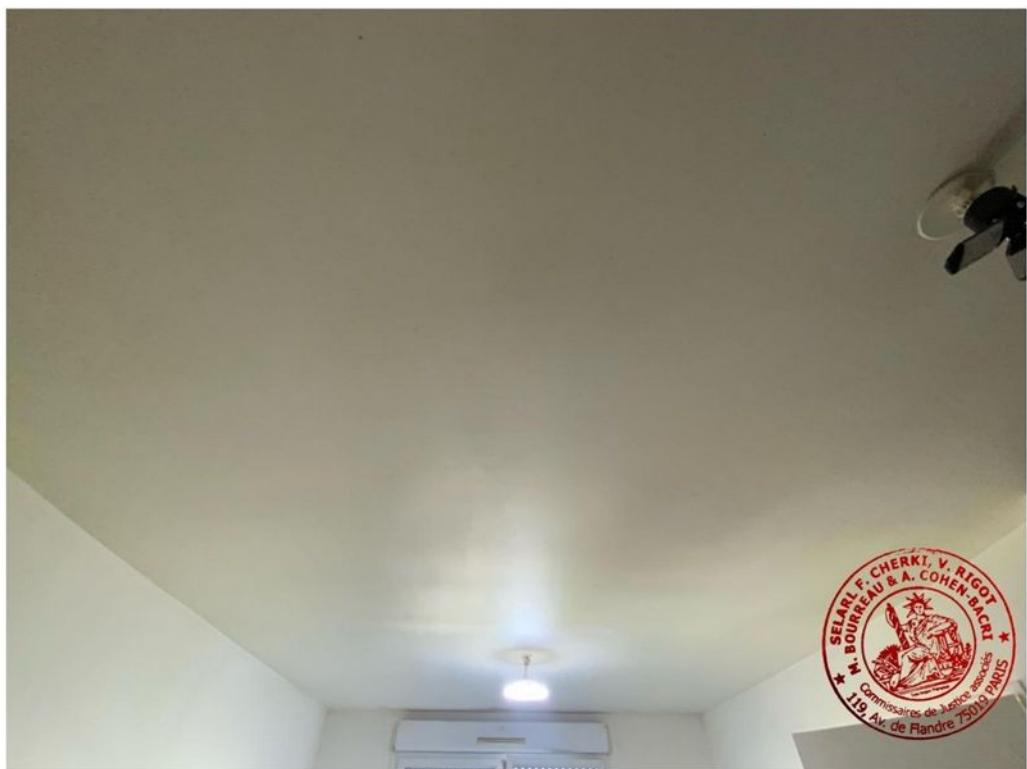
Photographie n°55.





Photographie n°56.





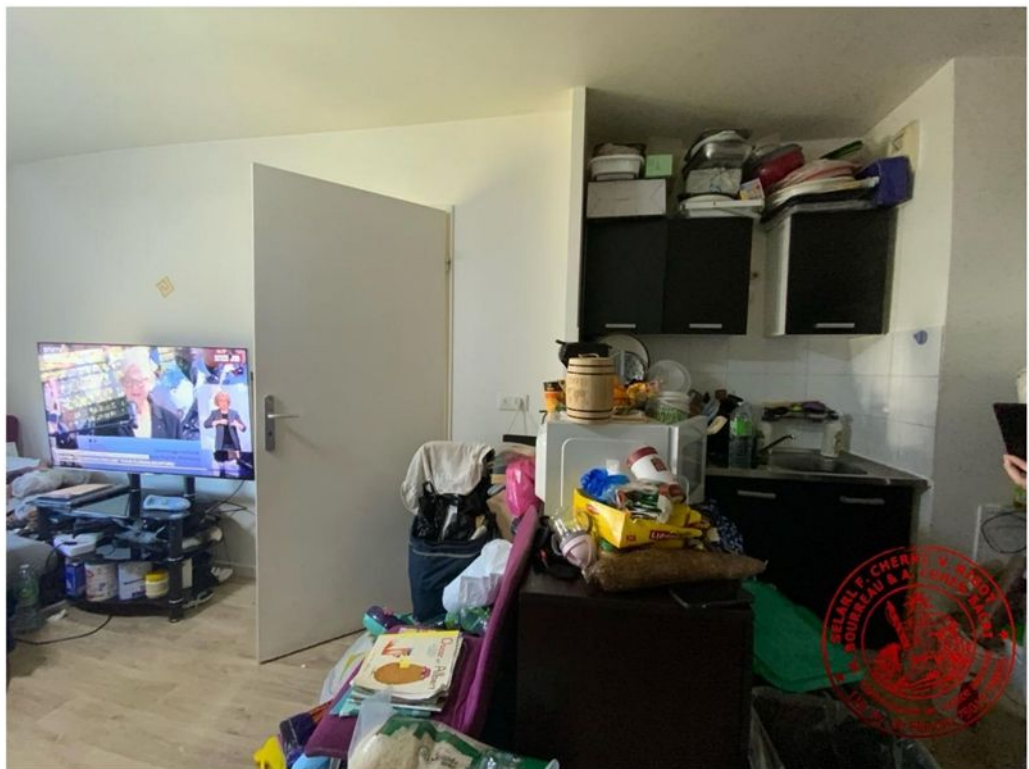
Photographie n°57.





Photographie n°58.





Photographie n°60.





Photographie n°61.



- **Cuisine :**

Celle-ci est ouverte sur le salon.

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

Un luminaire avec ventilateur au plafond.

Une grille de VMC.

Quelques traces d'humidité au plafond dans l'axe de l'extraction.

Une protection murale carrelée dépareillée.

Au sol, le revêtement de type linoleum imitation parquet est à l'état d'usage pour les parties visibles.

Une chaudière de marque « Saunier Duval », sous réserve de fonctionnement.

Un plan vasque deux cuves/paillasses équipé d'un robinet litigeur.





Photographie n°62.





Photographie n°63.





Photographie n°64.





Photographie n°65.





Photographie n°66.





Photographie n°67.



- **Chambre :**

Une porte d'accès en bois, simple battant, recouverte d'une peinture crème sur les deux faces.

Je note d'importantes traces de salissure à hauteur de prise en main.

Une poignée béquille, fonctionnelle.

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

Les plinthes en bois sont recouvertes d'une peinture blanche à l'état d'usage.

Au sol, le revêtement de type linoleum imitation parquet est à l'état d'usage pour les parties visibles.

Je note d'importantes traces de salissure et/ou d'infiltration d'eau sur le mur à droite de la fenêtre.

La pièce est éclairée par une fenêtre en PVC, deux vantaux, double vitrage.

Les vitrages sont intacts.

La fenêtre s'ouvre et se ferme correctement.



Le crochetage est fonctionnel.

Un volet roulant extérieur manuel sous réserve de fonctionnement.

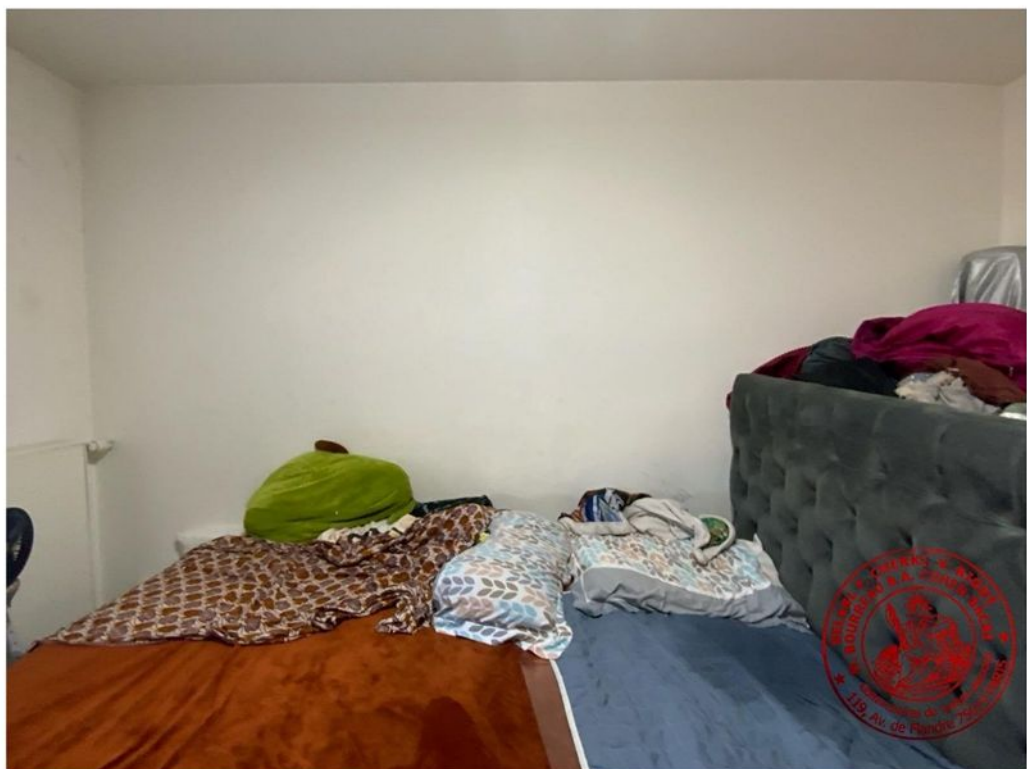
Un radiateur électrique, sous réserve de fonctionnement.





Photographie n°68.





Photographie n°69.





Photographie n°70.





Photographie n°71.





Photographie n°72.





Photographie n°73.





Photographie n°74.



- **Salle de bain :**

La porte, simple battant, est recouverte d'une peinture blanche sur les deux faces.

Je note d'importantes traces de salissures à hauteur de prise en main.

Une poignée béquille.

Un verrou intérieur.

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

Une sortie douille/ampoule au plafond.

Une grille de VMC.

Le sol est recouvert de carrelage gris à l'état d'usage.

Un lavabo équipé d'un robinet mitigeur.

Un meuble sous-vasque, deux portes battantes.

Un miroir.

Une sortie douille/ampoule au plafond.

Un radiateur électrique de type sèche-serviette.



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

Une douche fermée par une porte vitrée.

La robinetterie : robinet mitigeur, flexible douchette et barre de douche sont fonctionnelles.

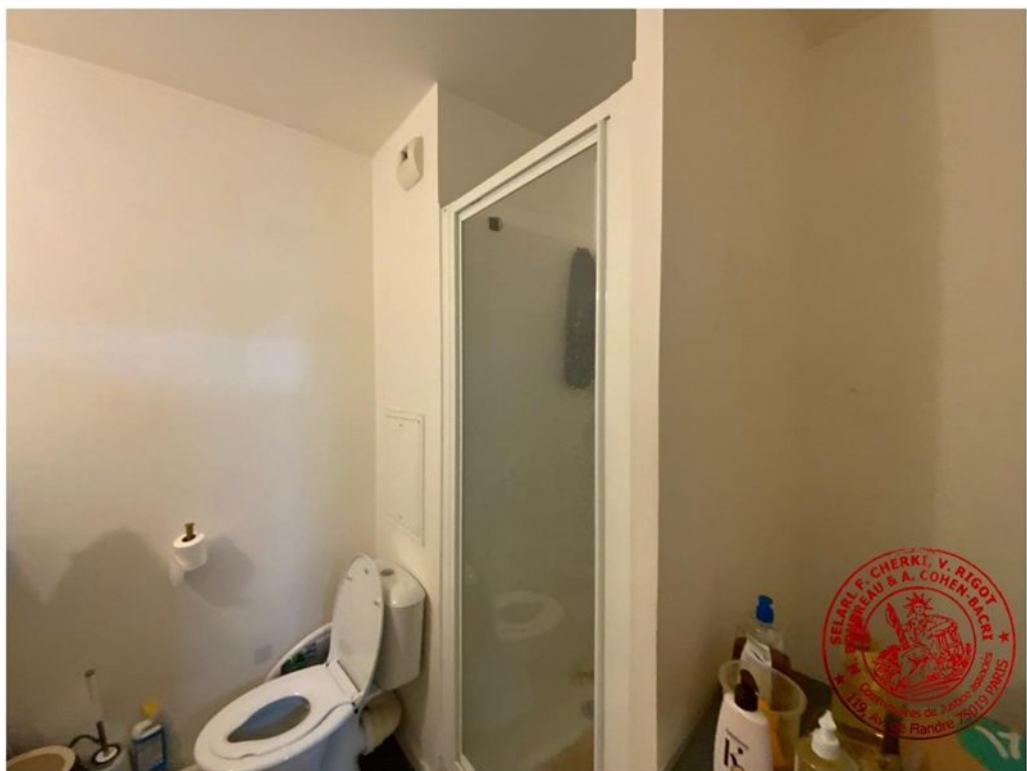
Une arrivée d'eau et évacuation d'eau pour machine à laver.





Photographie n°75.





Photographie n°76.





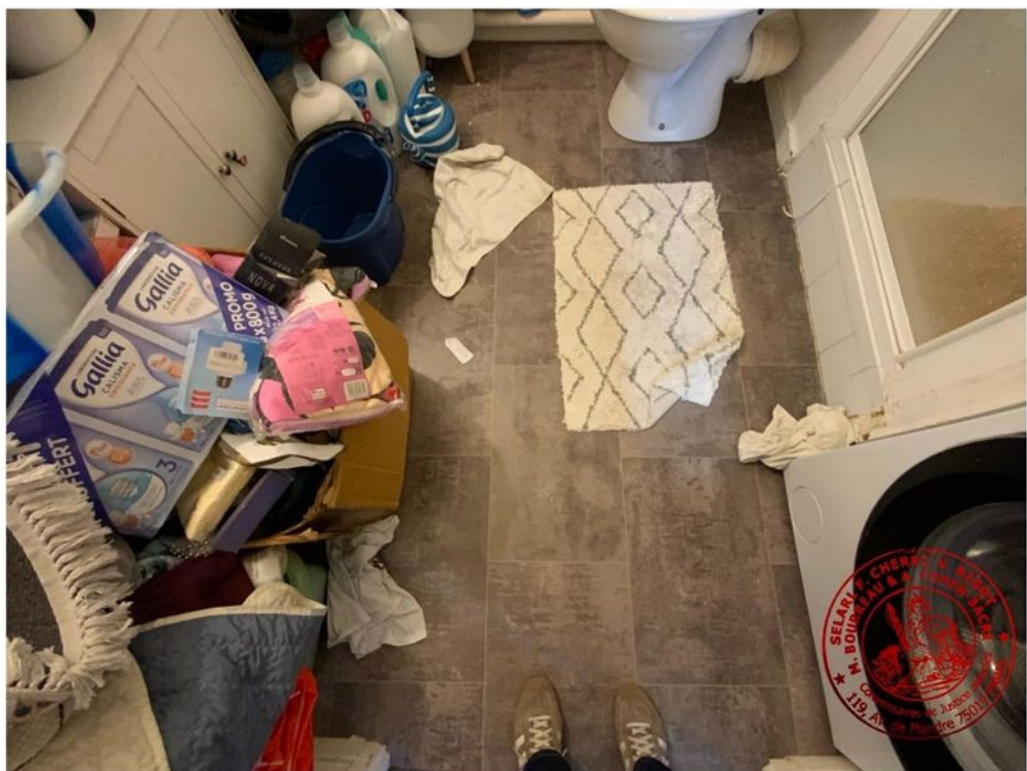
Photographie n°77.





Photographie n°78.





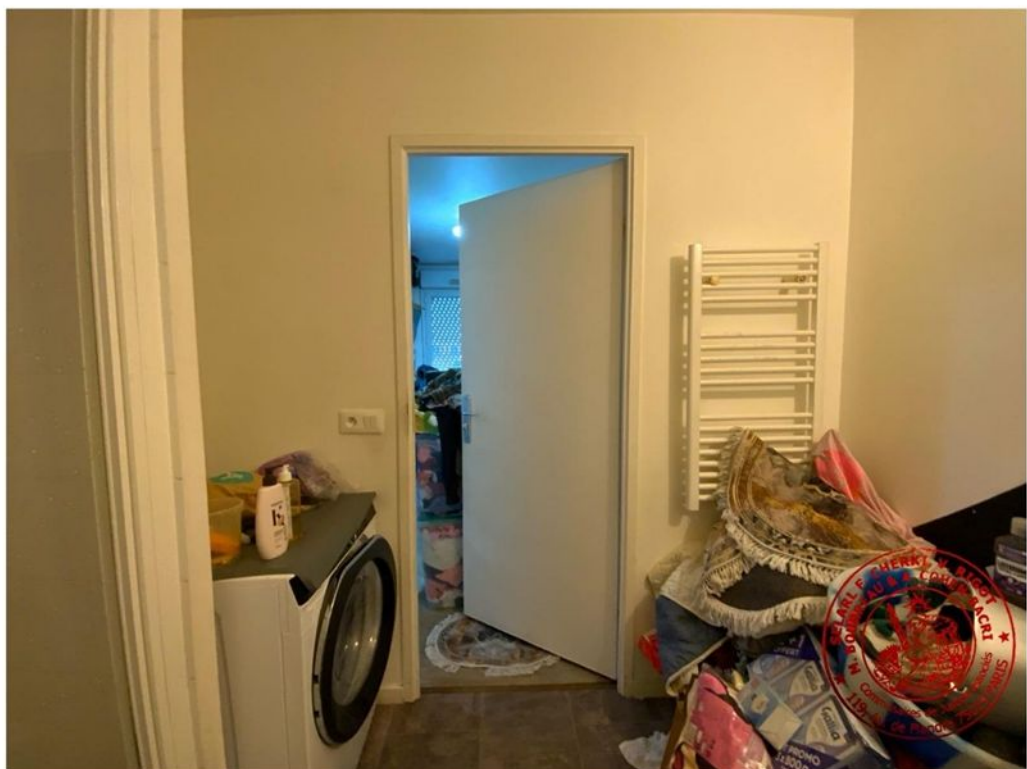
Photographie n°79.





Photographie n°80.





Photographie n°81.





Photographie n°82.





Photographie n°83.





Photographie n°84.



Les quatre-vingt-quatre photographies insérées ci-dessus ont été prises par mes soins lors de mon intervention et comportent le cachet de l'Etude.

L'annexe insérée ci-dessus (google maps) a été réalisée par mes soins lors de mes constatations.

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

